

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Võrdleva õigusteaduse õppetool

Kristiina Feldman

KORTERIÜHISTUTE TEGEVUSE SEADUSLIK ALUS JA TEGEVUSPRINTSIIBID

Magistritöö

Juhendaja

Dr iur Silvia Kaugia

Tartu

2013

Sisukord

| | |
|---|-----------|
| SISSEJUHATUS | 4 |
| 1. Korterühistu olemus, ajalugu ja korteriühistu tegevust reguleeriv seadusandlus..... | 7 |
| 1.1 Korteriomand ja korteriühistu | 7 |
| 1.2 Korteriomandi ja korteriühistu ajaloost | 11 |
| 1.3 Korterühistu tegevust reguleeriv seadusandlus | 14 |
| 2. Korterühistu põhikiri ja korteriühistu üldkoosolek..... | 16 |
| 2.1 Korterühistu põhikiri..... | 16 |
| 2.2 Korterühistu üldkoosoleku olemus..... | 20 |
| 2.2.1 Korterühistu asutamine..... | 20 |
| 2.2.2 Üldkoosoleku kokkukutsumine..... | 22 |
| 2.2.3 Üldkoosoleku otsuste vaidlustamine..... | 23 |
| 3. Ühistegevus ja hea usu põhimõte korteriühistu tegevusprintsipi dena..... | 25 |
| 3.1 Ühistegevuse põhimõte korteriühistutes | 25 |
| 3.1.1 Ühistegevuse põhimõtte olemus..... | 25 |
| 3.1.2 Korterühistu liikmed | 28 |
| 3.1.3 Korterühistu esindusõigus | 31 |
| 3.2 Hea usu põhimõte korteriühistus | 33 |
| 3.2.1 Hea usu põhimõtte liikmete omavahelistes suhetes | 34 |
| 3.2.1 Hea usu põhimõttega vastuolevad otsused | 35 |
| 3.3 Kaasomandi eseme ühine valitsemine | 37 |
| 3.3.1 Lepingute sõlmimine elamu haldamiseks | 38 |
| 3.3.2 Korterelamu korrashoidmise kohustus | 40 |
| 3.3.3 Kaasomandi eseme kasutuskord..... | 43 |
| 3.4 Korterelamu majandamise alused | 47 |
| 3.4.1 Majanduskulude tasumine | 47 |
| 3.4.2 Korteriomandi sundvõõrandamine..... | 49 |
| 3.5 Omandi kasutamise piirangud | 52 |
| 3.5.1 Kaasomandi eseme omavoliline kasutamine..... | 53 |
| 3.5.2 Kaasomandi eseme koormamine kasutuslepinguga..... | 55 |
| 3.5.3 Korteriomandi reaalosa kasutamise piirangud | 56 |
| KOKKUVÕTE | 59 |

| | |
|--|----|
| LEGAL BASIS AND OPERATING PRINCIPLES IN HOUSING CO-OPERATIVES..... | 64 |
| KASUTATUD KIRJANDUS | 67 |
| KASUTATUD ÕIGUSAKTID | 69 |
| KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA | 70 |
| LISAD..... | 72 |
| Lisa 1. Kasutatud kohtupraktika ülevaade | 72 |

Sissejuhatus

Majanduskriis ja selle mõjud on viimastel aastatel vähendanud elamuehitusturu aktiivsust. Kuigi uute eluruumide turuletulek on viimase nelja aasta jooksul järjest vähenenud, näitavad 2011. a statistikaandmed, et nagu ka varasematel aastatel, asus ka 2011. aastal suurem osa valminud eluruumidest korterelamutes.¹ Arvestada tuleb ka nõukogude ajal ehitatud suurte paneelmajade elamurajoonidega ning võib väita, et suurem osa Eesti elanikkonnast elab korterelamutes.

Käesoleva töö eesmärk on hinnata, kui suures ulatuses on korteriühistute liikmete õigused iseotsustamiseks korterelamutes piiratud, millistest tegevusprintsiipidest ja normidest peab korterelamutes lähtuma ning kuidas mõjutavad erinevad sotsiaalsed tegurid korteriühistu tegevust.

Töö eesmärgist lähtuvalt püstitatakse kolm hüpoteesi:

- 1) korterelamu kaasomanike õigused ja kohustused on tasakaalus;
- 2) korterelamutes peab lähtuma ühistegevuse põhimõttest ning see laieneb ka korteriomandi reaalosale;
- 3) korteriühistute tegevus on seotud sotsiaalsetele gruppidele omaste aspektidega.

Töös püstitatud eesmärkidele jõudmiseks on kasutatud empiirilist ja teoreetilist analüüsi. Empiirilise analüüsi aluseks on 35 Eesti Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 2000. a - 2013. a otsust korteriühistu asjades. Valimi aluseks ei ole kõik nimetatud ajavahemikus jõustunud Riigikohtu otsused korteriühistu asjades, vaid analüüsitud on lahendeid, mis aitavad realiseerida töö eesmärki. Lisaks on töös analüüsitud 2009. a Viru maakohtu otsust. Empiirilise analüüsi toetuseks on käsitletud sotsiaalsetele gruppidele omaseid teoreetilisi aspekte. Kuivõrd korteriühistu on sotsiaalne grupp ja on vahetult seotud inimestega, annab teoreetiline käsitus ülevaate, kuidas mõjutab korteriühistu indiviidi käitumist ja ühiste eesmärkide saavutamist, milliseid käitumiseeskirju peavad korteriühistu liikmed on tegevuses arvestama ning millised sotsiaalsed tegurid on omased korteriühistutele. Magistritöö teoreetilise osa koostamisel on kasutatud eesti- ja inglise keelseid materjale.

¹ A. Heinlo, R. Kerner, S. Krusell jt. Eesti statistika aastaraamat. Tallinn: Statistikaamet 2012, lk 325.

Töö on jaotatud kolme peatükki. Töö struktuur tugineb empiirilise analüüsi aluseks olevate kohtuasjades käsitletud probleemidele, andes ülevaate korteriühistute tegevuse olulisematest valdkondadest. Esimeses peatükis analüüsitakse korteriomandi ja korteriühistu kujunemise ajalugu Eestis ning korteriühistu olemust praegu kehtiva seadusandluse kohaselt. Kuivõrd korterelamu majandamine võib toimuda ka korteriomanike ühisuses, selgitatakse, milles seisneb korteriomanike ühisuse ja korteriühistute erinevus. Mõistmaks paremini korteriühistute tegevuse olemust, antakse ülevaade hetkel kehtivast objektiivsest õigusest, millega korteriühistud oma igapäevases tegevuses peavad arvestama. Samuti tuuakse välja mõned erinevused, mida taotletakse 2016. aastal jõustuva uue korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõuga.

Teises peatükis analüüsitakse Riigikohtu tsiviilkolleegiumi seisukohti korteriühistu põhikirja ja üldkoosoleku olemuse kohta. Hinnatakse põhikirja normide kujunemise protsessi ning seda, kui suur on korteriomanike õigus selles protsessis osaleda. Samuti hinnatakse põhikirja normide ning seaduses sätestatud üldpõhimõtete vahekorda.

Lisaks eeltoodule analüüsitakse korteriühistute üldkoosoleku osatähtsust korteriühistu tegevuses. Sellest lähtuvalt hinnatakse korteriühistu liikmete õiguseid ja kohustusi korterelamu majandamisel. Analüüsitakse, millistel tingimustel on võimalik korteriühistut asutada, kuidas toimub üldkoosoleku kokkukutsumine ning kui suur roll on seejuures majaanike ühistegevusel. Kuna korteriühistu üldkoosolek on ühistu kõrgeim otsustusorgan, toovad üldkoosoleku otsused kaasanikele kaasa erinevaid õigusi ja kohustusi, mistõttu käsitletakse ka üldkoosoleku otsuste kehtivust ja kehtetuks tunnistamise võimalusi.

Kolmandas peatükis analüüsitakse korteriühistu ühistegevuse printsiipi. Käsitletakse korteriühistu liikmelisuse kujunemist ja sellega kaasnevat probleeme. Kirjeldatakse Riigikohtu õigusdogmaatilisi seisukohti korteriühistu esindusõiguse olemasolu ja ulatuse kohta. Avatakse hea usu põhimõtte osatähtsus korteriühistu tegevuses ja otsustamisprotsessides.

Kolmanda peatüki kolmandas alapeatükis määratletakse kaasomandi esemeks kuuluvad elamuosad ning nendega seotud valitsemise põhimõtted. Hinnatakse, kes saavad olla kaasomandi esemega seotud lepingute pooleks, kaasomandi korrashoidmise kohustuse olemust ja kaasomandi eseme kasutamise üldpõhimõtteid.

Neljandas alapeatükis analüüsitakse majanduskulude tasumise põhimõtte olemust ja ulatust korteriühistus. Kuivõrd majanduskulude tasumisega viivituse sattumisel võib tekkida

kohustus korteriomand sundvõõrandada, käsitletakse ka Riigikohtu seisukohti sundvõõrandamise võimalikkuse kohta.

Viies alapeatükk keskendub korteriühistuga korterelamus asuvate omandi reaalsosa kasutamise piirangutele. Analüüsi käigus selgitatakse välja, kui suures ulatuses laieneb ühistegevuse põhimõtte korteriomandi reaalsale ja kui suures ulatuses on üksikul korteriomanikul võimalik kaasomandi eset mõttelisest osast suuremas ulatuses kasutada või sellega seotud probleeme iseseisvalt lahendada.

Magistritöö lisana on esitatud tabeli vormis empiirilises uuringus analüüsitud kohtulahendite ülevaade.

1. Korterühistu olemus, ajalugu ja korteriühistu tegevust reguleeriv seadusandlus

1.1 Korteriomand ja korteriühistu

Vaieldamatult suurima osa eraomanikest moodustavad korteriomaniikud. Eesti keelde tuli sõna „korter“ ilmselt vene keelsest sõnast квартира. Vene keelde on see aga jõudnud Saksamaalt. Kui 17. sajandi lõpus hakati vene sõjaväge moderniseerima, võeti struktuur ja ametinimetus saksa keelest üle. Nii hakati kvartiermeistriks nimetama ametnikku, kes sõjaväeosa majutamise ja muu vajaliku eest hoolitsema pidi. Ilmselt just ohvitseride pikaajaline majutamine eraldiasuvasse maja osasse tõi vene keelde nimetuse suurtes elamutes pikemaks ajaks väljaüritavatele apartementidele ehk kvartiradele. Korterelamu koosneb vähemalt kolmest korterist, millel on sissepääs üldjuhul ühisest esikust, koridorist või trepikojast. Valdavalt on tegemist mitmekorruseliste elamutega. Samuti võib olla korterelamu ka korteriomanditeks jagatud ridaelamu.²

Alates 1994. aastast, mil eluruumide erastamine algas, sai korteriomaniikuks sadu tuhandeid inimesi. Sellel ajal tekkis umbes 360 000 korteriomandit. Riik andis inimestele võimaluse omandada korteri, kus nad juba varasemalt elasid. Korterite omandamine toimus sel ajal erastamise väärtpaberite ehk EVP-de eest. Samas soetati ka kortereid tavalise ostu-müügitehingu läbi. Avatud turul ostmise oli samas väiksemaarvulisem.³

Korteriomandiseaduse (edaspidi KOS)⁴ § 1 lg 1 sätestab korteriomandi mõiste. Korteriomand on omand ehitise reaalosa üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalosa kuulub. Korteriomandi reaalosa mõiste on antud KOS §-s 2 lg-s 1, mille kohaselt on korteriomandi eseme reaalosa piiritletud eluruumid või mitteeluruumid ning nende juurde kuuluvad hooneosad, mida on võimalik eraldi kasutada ning mida saab muuta, kõrvaldada või lisada kaasomandit või teise korteriomaniiku õigusi kahjustamata või hoone välist kuju muutmata. Seega kõik, mis on korterist väljaspool, ent samas elamu juurde paratamatu ja vajaliku osana kuulub, on korteriomaniike kaasomandiks. KOS § 1 lg 2 alusel on kaasomandi esemeks maatükk ning ehitise osad ja seadmed, mis ei kuulu ühegi korteriomandi reaalosa hulka ega ole kolmanda isiku omandis. Kaasomandis on näiteks kortermaja vundament, torud,

² Eesti elamumajanduse arengukava aastateks 2003-2008. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008, lk 5.

³ J. Rootamm-Valter. Korterühistu töö korraldamisest. Tallinn: kirjastus Vastus 2003, lk 8.

⁴ Korteriomandiseadus. – RT I, 25.05.2012, 18.

juhtmed, üldkasutatavad trepikojad koos uste ja akendega, elamu katus ning ka maja juurde kuuluvad muruplatsid ning parklad.

Kui isik soovib soetada korteri, vaatab ta üle kaasomandis oleva osa ning vastavalt sellel määrab korteri hinna. Teisisõnu, kui kaasomandi ese on korras on korteri hind kõrgem, vastupidises olukorras, aga madalam. Sageli sellega omandaja mõtisklused kaasomandi üle piirduvadki, kuid praktikas on just korteri kaasomandi mõtteline osa see, mis valmistab muret ning probleeme. Just korteri mõtteline osa on see, mis tagab korteri reaalsosa säilimise ning seal elamise turvalisuse. Sageli peavad inimesed palju investeerima, et korteri mõtteline osa oleks korras. Valesti või puudulikult hooldatud ning majandatud ühisomand võib korteriomanikule kaasa tuua palju probleeme. Seega peaks iga korteriomanik olema huvitatud sellest, et elamu ühisosa oleks korralik.⁵

Praegu kehtiva seadusandluse kohaselt on korteri ühisomandi majandamiseks võimalik asutada korteriühistu, kuid korterelamu majandamine võib toimuda ka korteriomanike ühisuse või tavapärase mittetulundusühingu kaudu.

Korteriühistu näol on kõige laiemas mõttes tegemist sotsiaalse grupiga. Grupp on inimühendus, mis koosneb inimestest, kes on regulaarses koostegEVuses ja vastastikuses sõltuvuses ühe või enama ühise eesmärgi saavutamiseks teatud perioodil.⁶ Sotsiaalne grupp on inimeste ühendus, milles vähemalt kaks inimest tegutsevad koos. Uurimused on näidanud, et inimesed tunnetavad oma kuuluvust gruppi siis, kui neil on võimalus ühistegEVuseks, nad on vastastikuses sõltuvuses, jagavad ühist eesmärki ja osalevad koordineeritud tegevuses.⁷

Korteriühistu on alati korteriomanike organisatsioon, järelikult selle asutamine eeldab alati korteriomanike olemasolu. Korteriühistut ei saa asutada elamus, kus korteriomanikud puuduvad. Seejuures võivad korteriühistut asutavad korteriomanikud olla nii korteriomandi kui kinnisasja omanikud kui ka vallasasjana erastatud korteri omanikud.⁸ Korteriühistu asutamise vajadus puuduks, kui puuduks ühisomand ning seetõttu ka vajadus seda läbi ühistegEVuse majandada. Kaasomanike ühiseks huviks ja eesmärgiks on säilitada kaasomandit. Korteriühistus saavad elamu elanikud paremini täita mitmesuguseid ülesandeid, kuid otsustamisprotsessis peavad osalema kõik või võimalikult suur osa elamu elanikest. Seetõttu on korteriühistu sotsiaalne grupp, mis koosneb vähemalt kahest korteriomanikust, kelle ühiseks huviks ja eesmärgiks on elamu valitsemine ja korrapärane majandamine.

⁵ J. Rootamm-Valter, lk 10.

⁶ M. Vadi. Organisatsioonikäitumine. Tartu: Tartu Ülikooli kirjastus 1996, lk 202.

⁷ M. Vadi. Grupid organisatsioonis. Tartu: Tartu Ülikooli kirjastus 2001, lk 26.

⁸ H. Sepp. Korteriühistuseadus ja korteriühistud. – Juridica 1997, nr 3, lk 137.

Korteriühistu on praegu korterelamu ühisosa levinuim majandamise viis. 2011. aasta andmete kohaselt oli Eestis umbes 21 000 korteriomandiks olevat kinnisasja ning umbes 470 000 korteriomandit. Korteriühistute arv oli 2011. a andmete kohaselt ligikaudu 9500. Nõukogude ajal ehitatud paneelmajade rajoonid on suured ning enamikus suurtes kortermajades on korteri valitsemiseks moodustatud korteriühistu. Korteriühistu näol on tegemist omanäolise juriidilise konstruktsiooniga. Korteriühistuseaduse (edaspidi KÜS)⁹ § 2 lg 1 sätestab korteriühistu mõiste. Sätte kohaselt on korteriühistu korteriomandiseaduses sätestatud korteriomanike loodud mittetulundusühistu¹⁰, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Seega on korteriühistul kaks peamist ülesannet, esiteks korteriomandi mõtteliste osade ühine majandamine ja teiseks korteriomanike huvide esindamine. Ühistu liikmed püstitavad ühistegevuse eesmärgid ning käivitavad oma ühise tegevuse mingil kindlal alal, mis on põhikirjaga määratletud.

Korteriühistute loomise ideega loodeti, et ühistu võtab kogu elamu ühisosa majandamisega seotud töö enda peale ning mitte ainult ei leevenda korteriomanike muresid elamute seisukorra üle, vaid tegelevad ka elamute nii-öelda arendamisega ehk endise olukorra muutmisega. Ometi näitasid esimesed uuringud, et enamik elamuid olid ikka jäänud majandamata, omanikud ei teinud ühisosast väljagi ning lasid elamutel rahumeeli tasapisi, ent järjekindlalt laguneda. Ainult vähesed korteriühistud paistsid silma positiivselt.¹¹

Korteriühistut tuleb eristada korteriomanike ühisusest. KOS § 8 lg 1 esimese lause järgi võivad korteriomanikud kokkuleppe alusel korraldada kaasomandi esemega seotud õigussuhteid, mida nimetatakse korteriomanike ühisuseks. KOS-is puudub korteriomanike ühisuse definitsioon. Isikute ühisuse all tuleb mõista liikmete erilist omavahelist varalist seost, mis väljendub isikute ühisusse koondunud liikmete identiteedis viimaste poolt sellise koondumise kaudu moodustatud kogumiga (ühisusega).¹² Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS)¹³ § 70 lg 7 sätestab, et kui õigus kuulub mitmele isikule ühiselt (ühisus), kohaldatakse sellele vastavalt ühise omandi kohta käivaid sätteid.

⁹ Korteriühistuseadus. – RT I, 25.05.2012, 17.

¹⁰ Sisuliselt ei ole korteriühistu näol tegemist ühistuga Eesti õiguse tähenduses. KÜS § 2 lg 1 nimetab korteriühistut küll mittetulundusühistuks, kuid tegemist on n-ö tühja viitega, sest mittetulundusühistute üldregulatsioon Eestis puudub. Korteriühistute tegevusele kohaldub üldseadusena hoopis mittetulundusühingute seadus, mitte aga tulundusühistuseadus, mis on ühistute tegevuse üldiseks aluseks. (Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu I seletuskiri, lk 11).

¹¹ J. Rootamm-Valter, lk 15.

¹² K. Saare. Eraõigusliku juriidilise isiku õigussubjektsuse piiritlemine. Doktoritöö. Tartu: TÜ õigusteaduskond 2004, lk 60. (Käsikiri Tartu Ülikooli õigusteaduskonna teabekeskuses).

¹³ Asjaõigusseadus. – RT I, 23.04.2012, 2.

KOS § 8 lg 1 teine lause sätestab, et kui korteriomaniik otsustavad asutada korteriühistu korteriühistuseaduse nõuete kohaselt, siis valitsevad nad kaasomandi eset korteriühistu õigusvõime tekkimisest alates KÜS-i järgi. Seega on korteriomaniike ühisus vaid ühine koostöö vorm, kus korteriomaniikud peavad küsimusi lahendama jõudes omavahelisele kokkuleppele. Korteriomandi ühisus on seaduse aluselt tekkiv kaasomaniike vaheline eriline õigussuhe. Korteriomaniike ühisus sobib neile inimestele, kes ei soovi ise juriidilist isikut asutada, vaid soovivad ise elamu majandamist korraldada. Korteriomaniike ühisuse korral tuleb siiski ühisosa majandamiseks valida valitseja, kelle ülesanne on ühisosa haldamine, korrasoleku eest hoolitsemine ning majandamine. Valitseja õigused ja kohustused on sätestatud KOS §-s 21.

Korteriühistu on aga juriidiline isik, kellele on antud seadusest tulenev õigus valitseda ja majandada kaasomandi eset. Praegusel hetkel on nii korteriomaniike ühisus kui ka korteriühistu asutamine aktsepteeritavad. Uue 2016. aastal jõustuva korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu kohaselt hakkab kõigi korteriomandite majandamine toimuma iseseisva juriidilise isiku – korteriühistu – vormis, mis seaduse jõustumisel tekib koos korteriomandite loomisega. Olemasolevatele korteriomanditele, mille majandamine toimub uue seaduse jõustumiseni korteriomaniike ühisuse vormis, loob riik ise korteriühistu.¹⁴ Seda peetakse vajalikuks eelkõige sellepärast, et muuta korteriomaniike ning kolmandate isikute vahelisi õigussuhteid selgemaks. Korteriomaniike ühisuse puhul ei ole selgelt arusaadav, kes on kolmandate isikutega suhetes lepingupartneriks, kas kaasomaniikud või korteriomandite valitseja. Seega tulevikus moodustub korteriühistu automaatselt, mis muudab suhted kolmandate isikutega selgemaks. See võib tekitada ka probleeme. Näiteks juhul, kui korteriühistu on mingil põhjusel korteriomaniike pettumuse valmistanud, on mittetulundusühingute seaduse¹⁵ § 38 alusel võimalik korteriühistu lõpetada üldkoosoleku otsusega. Sellisel juhul saaksid korteriomaniikud edaspidi elamut valitseda ning majandada korteriomaniike ühisuses, mille tegevust reguleerib korteriomandiseadus. Tulevikus korterelamu majandamine korteriomaniike ühisuse vormis toimuda ei saa ning paratamatult on elamu majandamiseks vajalik asutada korteriühistu.

¹⁴ Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu I seletuskiri. Justiitsministeerium 2011, lk 1. Kättesaadav: <http://eelnou.d.valitsus.ee/main#yv7ILICW>, 27. 03.2013. a.

¹⁵ Mittetulundusühingute seadus. – RT I, 18.12.2012, 30.

1.2 Korteriomandi ja korteriühistu ajaloost

Erineva õigusliku vormiga korteriühingud tegutsesid Eestis juba 1930. aastatel. Seda asjaolu kajastab endiste korteriühingute liikmete korterite tagastamise ja kompenseerimise seaduse¹⁶ § 3 lg 1, mille kohaselt kuulus tagastamisele nii korteriühingu liikme omandis kui ka osamaksu alusel tema kasutuses olnud korter. Korteriomand eksisteeris erinevates vormides ka ENSV-s. Peamiseks korteriomandi vormiks oli ühinguõiguslik korteriomand ehk osak elamukooperatiivis. Ühinguõigusliku korteriomandi kõrval eksisteeris siiski piiratud ulatuses ka asjaõiguslik korteriomand, nimelt ehitise kaasomandi osa omamise kaudu. Mõlemat vormi, nii eluruumi kasutamist elamukooperatiivi liikmena kui ka eluruumi kasutamist omandiõiguse alusel reguleeris alates 1983. a 1. oktoobrist Eesti NSV elamukodeks.¹⁷ Pärast Eesti Vabariigi iseseisvuse taastamist tehti korteriomandi vormide osas valik asjaõigusliku korteriomandi kasuks.¹⁸ Ühinguõiguslike korteriomandite (elamukooperatiivide) tegevust reguleeris alates 1. juulist 1992. a ENSV elamukodeksi asemel elamuseadus.¹⁹ Elamuhete radikaalse muutmise aluseks sai 1991. aastal Eesti Vabariigi Ülemnõukogu poolt vastu võetud omandireformi aluste seadus. Omandireformi ideoloogia ja selle seadusandlik teostus pidas eesmärgina silmas turumajanduslikule ühiskonnale omaste omandivormide ja institutsioonide loomist. Reformide tulemusena pidi valdav osa riigi omandis olevatest eluruumidest minema eraomandisse, et selle kaudu tagada elamute parem hooldamine ja säilimine. Õigusvastaselt võõrandatud vara kuulus tagastamisele ja kompenseerimisele.²⁰

1993. aastal võeti vastu eluruumide erastamise seadus,²¹ mille § 3 kohaselt oli erastamise objektiks korter koos sellele vastava muu osaga elamust. Sellist asjaõiguslikku objekti nagu korterelamu reaalosana tsiviilõigus tol hetkel ei tundnud. 1. detsembril 1993. a jõustunud asjaõiguseaduse²² § 14 sätestas, et asi võib tsiviilkäibes olla tervikuna, reaalosana või mõttelise osana, kuid korteriomandi instituuti siiski ei loonud ja ehitisi käsitati AÕS § 16 üksnes maatüki olulise osadena. Korteriomandi instituudi sätestamata jätmist AÕS-s saab põhjendada asjaoluga, et selle seaduse loomise aluseks oli 1940. aastaks valminud tsiviilseadustiku eelnõu, mis ehitise reaalosa käivet ei tunnistanud.

¹⁶ Endiste korteriühingute liikmete korterite tagastamise ja kompenseerimise seadus. – RT I 1993, 35, 546.

¹⁷ ENSV elamukodeks. – RT 1992, 17, 254.

¹⁸ Seletuskiri, lk 6.

¹⁹ Elamuseadus. – RT 1992, 17, 254.

²⁰ Elamumajandamise arengukava, lk 11.

²¹ Eluruumide erastamise seadus. – RT I 1993, 23, 411.

²² Asjaõiguseadus. – RT I 1993, 39, 590.

Korteriomandi kui ehtsa omandi tekkimiseni viis Euroopas pärastõjaaegne tungiv vajadus püstitada arvukalt korrusmaju peavarjuta jäänud elanikkonnale. Korterelemute rohkus Eestis tuleneb nõukogude aja elamuehituse prioriteetidest ja eramute piiratusest. Kuna elamufondi erastamise käigus tekkinud käibevõimelisi objekte (elamu reaalsena sinna juurde kuuluva muu osaga elamust) tsiviilõigus ei tundnud, siis tekkis hädavajadus asjakohase regulatsiooni järele.²³

Riigile kuuluvate korterite erastamine toimus vastavalt isikutele kuuluvate sertifikaatide arvule. Eestis anti igale pereliikmele sertifikaate vastavalt töötatud aastate ning kutsekoolis või ülikoolis õpitud aastate arvule. Lisaks anti kaks osakut igale lapsele ning kolm osakut vastavalt igale Siberis represseerituna oldud aastale. Näiteks perekonnas on isa ja ema, kes on 45 aastased. Isa on käinud ülikoolis 2 aastat ning ema 5 aastat. Isa oli töötanud kokku 22 aastat ja ema 18 aastat ning neil on peres kolm last, kes ei olnud veel tööl käimist alustanud. Seega oli neil õigus saada $(7+40+6)$ 53 sertifikaati, millega oli võimalik erastada 53 ruutmeetri suurune korter.²⁴

Esimene korteriühistuseaduse²⁵ võttis Riigikogu vastu 23. märtsil 1994. a. Seaduse reeglistik oli napp, sest tollane õiguspoliitiline otsus oli, et korrusmajade haldamine hakkab toimuma korteriühistute kui iseseisvate juriidiliste isikute kaudu ning KOS pidid üksnes looma materiaalsooiguse aluse korteriomandile kui sellisele. 1994. a KOS ei sätesta seega otseselt korteriomanike ühisuse mõistet, kuid § 10 lg 1 sätestab ühise tegutsemise kohustuse. Praktikas selgus tõsiasi, et korteriühistute, kui eluruumide omanikud ei olnud nõukogude ajal harjunud iseseisvalt korrusmajade valitsemisel tegutsema.²⁶

Esimene korteriomandiseaduse eeskujuks oli paljuski Saksamaa korteriomandiseadus. Saksamaal on korteriühistute loomine toimunud alates 1950-ndatest aastatest. Kuigi Saksamaal on sätestatud küllaltki detailne reeglistik, on kohtupraktikal suur osatähtsus korteriühistute tegevuse reguleerimisel.²⁷ Erinevalt Saksamaa Liitvabariigi korteriomandiseadusest,²⁸ ei sisaldanud esimene KOS peaaegu üldse korteriomandite ühise majandamise ehk valitsemise sätteid. Kuigi korteriühistute asutamise nägid ette juba Eesti

²³ P. Pärna. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. – Juridica 2011, nr 6, lk 415.

²⁴ A. Jaffe, B. Turner, A. Victorin. Property rights and privatisation in the Baltic countries, Nord 1995:25, The Nordic Council on Ministers. Copenhagen 1995, p 49.

²⁵ Korteriomandiseadus. – RT I 1994, 28, 426.

²⁶ K. Paal. Korteriomandiseaduse väljatöötamise alustest. – Juridica 2001, nr 4, lk 270.

²⁷ J. Paulsson. Private and Common Responsibilities for the Management of Condominiums - Core-Themes of Land Use Politics. Hochschulverlag 2011, p 222. – Arvutivõrgus:

http://www.gdmc.nl/3dcadastres/literature/3Dcad_2010_11.pdf, 27. 03. 2013. a.

²⁸ Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. - 30.6.1959 101-3.

Vabariigi riiklike ja munitsipaaleluruumide erastamise seadus²⁹ ja eluruumide erastamise seadus, võeti esimene korteriühistute seadus³⁰ vastu alles 27. juunil 1995. a ja see hakkas kehtima 3. augustil 1995. a. Enne seda asutati korteriühistuid Eesti Vabariigi ühistuseaduse³¹ alusel. KÜS-i loogika esimese KOS-i omaga eriti ei haakunud, mille üheks põhjuseks oli asjaolu, et selle koostamisel võeti eeskujuks tol ajal kehtinud Soome korteriaktsiaseltsiseadus³², mis aga reguleerib meie kehtiva õiguse tähenduses hoopis ühinguõiguslikku korteriomandit ehk hooneühistuid.³³ Ligikaudu aasta pärast KÜS-i jõustumist hakkas kehtima mittetulundusühingu seadus, mis kehtib üldseadusena ka korteriühistute suhtes ja mille loogika omakorda erines oluliselt KÜS-i omast. Pärast KÜS-i jõustumist selgus ajapikku, et korteriühistu asutamise võimalus korteriomandite valitsemiseks ei ole lahendus kõigi kortermajade jaoks. Kuigi korteriühistu asutamise alternatiivina nägid nii riiklike ja munitsipaaleluruumide seadus, eluruumide erastamise seadus kui esimene korteriomandiseadus ette võimaluse majandada elamut ühise tegutsemise lepingu alusel, oli ikkagi lahenduseta küsimus, kuidas toimub nende korterelamute majandamine, kus puudub nii korteriühistu kui ka ühise tegutsemise leping. Selle probleemi lahendamiseks võeti 2000. aastal vastu uus KOS,³⁴ mis sisaldas endas ka korteriomandite kaasomandi osa ühise valitsemise sätteid. Uue KOS-i jõustumisel tekkis õiguslik alus nende korteriomandite valitsemiseks, kus see seni puudus, kuid sellega ei kadunud ära korteriühistu kui kortermajade valitsemise vorm. Tegevust jätkasid senised korteriühistud ning võimalik oli ja on ka praegu ka uute korteriühistute asutamine.³⁵

Korteriomandi ja korteriühistu kujunemine sai alguse 20. sajandi esimesel veerandil ning on lähiajaloo olnud pidevas muutumises ja arengus. Vajadus korteriomandite ühistegevuseks ja selle reguleerimiseks seadusandlusega on olnud alati. Seda eeskätt sellepärast, et korteriomandid on igal ajahetkel moodustanud sotsiaalse grupi ning seadusandlus tagab grupi liikmete omavaheliste suhete korrastatuse. Kuivõrd Eesti ajalooline taust on seotud erinevate okupatsioonidega, on korterelamute valitsemise viis erinevatel aegadel peegeldanud valitsevat riigivõimu. Eesti Vabariigi iseseisvumisega tuli muuta nõukogude okupatsiooni ajal kehtinud õigust, mis tõi kaasa radikaalseid muudatusi. Omandireformiga korraldati ümber nõukogudeaegsed omandisuhted, mistõttu oli oluline reguleerida seadusandlusega ka uut

²⁹ Eesti Vabariigi riiklike ja munitsipaaleluruumide erastamise seadus. – RT 1992, 17, 247.

³⁰ Korteriühistuseadus. – RT I 1995, 61, 1025.

³¹ Eesti Vabariigi ühistuseadus. – RT 1992, 36, 477.

³² Asunto-osakeyhtiölaki. – 17.5.1991/809.

³³ 2005. aasta 1. jaanuaril jõustus hooneühistuseadus, mis reguleerib n-ö ühinguõiguslikku korteriomandit ehk selliste juriidiliste isikute tegevust, kelle tegevuse eesmärgiks on võimaldada oma liikmetel talle kuuluva hoone kindlaksmääratud osade ainukasutust. (Seletuskiri, lk 11).

³⁴ Korteriomandiseadus. – RT I 2000, 92, 601.

³⁵ Seletuskiri, lk 8.

tekkunud olukorda. Nii korteriomandi kui ka korteriühistute tegevust reguleeriv seadusandlus on alates iseseisvumise algusaegadest olnud pidevas muutumises. Vaatamata mitmetele muudatustele ei ole ka praegu kehtiv seadusandlus n-ö valmis ja puudusteta, mistõttu vajavad ka praegu kehtivad õigusaktid korrastamist ja täiustamist.

1.3 Korteriühistu tegevust reguleeriv seadusandlus

Kuivõrd eeltoodu käsitleb korteriomandi ja korteriühistu seadusandluse arengut, on oluline vaadelda ka kehtivat õigust, milleni on jõutud erinevate seadusandluse muudatustega. Korteriühistu on eriline mittetulundusühingu liik, mille tegevust reguleerivad korteriühistuseadus ja mittetulundusühingute seadus. Samuti tuleb paralleelselt korteriühistuseadusega, rakendada ka korteriomandiseaduse sätteid. KOS § 1 lg 1 teise lause kohaselt tuleb reguleerimata küsimustes korteriomandile kohaldada asjaõigusseaduse kinnisomandi sätteid. Seega nimetab KOS ka neljanda seaduse, mida tuleb korteriühistute tegevuses arvesse võtta. Varasemalt oli võimalik elamut valitseda ka ühise tegutsemise lepingu ehk seltsingulepingu alusel, kuid praegu kehtiva õiguse kohaselt ei ole see enam lubatav.³⁶

KOS § 8 lg 1 sätestab, et kui korteriomaniik otsustavad asutada korteriühistu korteriühistuseaduse nõuete kohaselt, siis valitsevad nad kaasomandi eset korteriühistu õigusvõime tekkimisest alates KÜS-i järgi. Eelmises lauses sätestatud juhul kohaldatakse kaasomandi eseme valitsemise suhtes KOS-i niivõrd, kuivõrd see ei ole vastuolus KÜS-iga. Seega kui kortermaja valitsemiseks on asutatud korteriühistu, reguleerib ühistu tegevust peamiselt KÜS ja vähemal määral KOS, mille sätted kuuluvad kasutamisele peaaesjalikult siis, kui kaasomaniik valitsevad elamut ühisuse vormis ehk kui korterelamus korteriühistut moodustatud ei ole, tuleb lähtuda KOS-is sätestatust.

Lisaks korteriühistuseadusele tuleb kaasomandi eseme valitsemisel arvestada asjaõigusseaduses sätestatud kaasomandi sätteid. Kaasomandiga seonduvat reguleerib asjaõigusseaduse 3. osa 2. jagu. AÕS sätestab kaasomandi ulatuse, reguleerib kaasomandi valdamist ja kasutamist, kaasomandi mõttelise osa kasutamist, kaasomandi osa koormatiste ja kulutuste kandmist ning kaasomaniike kokkuleppeid ja enamuse otsuseid.

³⁶ Elamumajanduse arengukava, lk 6.

Eeltoodust tulenevalt peab korteriühistu oma tegevuses eelkõige järgima KÜS-is sätestatud, kuid lisaks sellele peab tegevus vastama korteriomandiseaduses, asjaõigusseaduses ning mittetulundusühingute seaduses sätetule. Kuivõrd sotsiaalne grupp kehtestab ka omad reeglid ja normid, et saavutada korrastatus, omab korteriühistu tegevuses olulist kohta ühistu põhikiri. KÜS nimetab mitmeid olukordi, mil ühistu põhikirjaga on võimalik seaduses sätestatust erinevalt kokku leppida. Sellisteks juhtumiteks on näiteks korteriühistu liikme osamaksu suurus, korteriühistu liikmele üldkoosolekul antav hääle arv ning majanduskulude tasumise kord. Eeltoodu annab korteriühistutele vabaduse iseotsustamiseks ning paljudes küsimustes on võimalik seadusest erinevalt kokkuleppida.

Kuna korteriühistu näol on tegemist sotsiaalse grupiga, peavad ühistu liikmed õigusnormide kõrval arvestama ka õigusväliste normidega. Inimestevahelised suhted ja inimkäitumine on valdavalt allutatud teatud reeglitele. See tähendab, et inimkäitumises valitseb kindel kord. Vajalik kord inimestevahelistes suhetes saavutatakse nende suhete reguleerimisega üldiste reeglite abil. Sotsiaalse regulatsiooni struktuur baseerub sotsiaalsetel normidel. Need on inimkäitumise reguleerimiseks ajalooliselt tekkinud või loodud üldise iseloomuga ja üldkohustuslikud käitumismastaabid – “etalonid”. Piisavalt täpsed reeglid selle jaoks, et inimene võiks konkreetsetes elulises situatsioonis otsustada kas ühe või teise käitumisvariandi kasuks või kahjuks.³⁷

Korteriühistu on eelkõige sotsiaalne grupp ning selle liikmed peavad alluma sotsiaalsetele normidele. Üldiste käitumisnormide eiramine raskendab grupi liikmete omavahelist suhtlust ning ühiste eesmärkide saavutamist. Sotsiaalsed normid on vajalikud kõigile ühiskonna liikmetele, olenemata sellest, kas nad kuuluvad mõnda kindlasse gruppi või mitte, sest see on eeltingimuseks, et ühiskonnas toimiks omavaheline suhtlus, mis oleks kooskõlas moraali- ning väärtusnormidega. Inimühiskonna tavapäraseks eksisteerimiseks on oluline, et ühiskonnas arvestatakse ja austatakse kehtivaid sotsiaalseid norme. Kes eksib moraali või tava vastu, peab paratamatult arvestama ühiskonna negatiivse reaktsiooniga, mis eksija suhtes võib olla vähem või rohkem kahjulik.³⁸ Paratamatult peab ka korteriühistu liige arvestama, et sotsiaalsete normide mitteastamine võib kaasa tuua karistuse või hukkamõistu teiste ühistu liikmete või kohtu poolt.

³⁷ R. Narits. Õiguse entsüklopeedia. Tallinn: Juura 2007, lk 89-90.

³⁸ Narits 2007, lk 23.

2. Korterühistu põhikiri ja korteriühistu üldkoosolek

2.1 Korterühistu põhikiri

Organisatsioon kehtestab oma reeglid ja normid, et saavutada korrastatus. Need on osa organisatsiooni struktuurist ehk määratlevast omavaheliste suhete süsteemist. Organisatsiooni toimimise reeglid on tavapäraselt kirjalikult fikseeritud, sest nii on need organisatsiooni liikmetele paremini kättesaadavad ning edastatava sõnumi tähendus varieerub vähem.³⁹ Korterühistu peab oma tegevuses arvestama õigusnormidega, kuid lisaks sellele on korteriühistu kohustus asutamisel vastu võtta ühistu põhikiri. Korterühistu põhikiri on omane kindlale ühistule ning võib erineda teiste korteriühistute põhikirjadest. Seetõttu on põhikiri korteriühistu kui sotsiaalse organisatsiooni kirjepandud normide kogum.

Põhikirja eesmärk on vähendada seadusandja koormust. Seadusnormide lahtikirjutamise ülesanne antakse juriidilistele isikutele, et tagada paindlik haldustegevus ning vältida seaduste ülekoormamist niisuguste üksikregulatsioonidega, mis peaksid igal elujuhtumil lahendust pakkuma. Korterühistu tegevuse tingimustega sobiva põhikirja puudumisel peaks iga vaidlusküsimuse lahendama kohus, mis on nii ühistu liikmetele kui ka kohtu mõttetu koormamine. Enamik probleeme on võimalik lahendada põhikirjas kehtestatud korra kohaselt.⁴⁰ Kuigi mõningaid omavahelisi arasaamatusi on võimalik põhikirja normidega lahendada, tekitavad ka põhikirja sätted praktikas probleeme, mis vajavad kohtupoolset lahendamist. Kohtusse pöörduetakse siis, kui keegi on põhikirja sätetega teravalt vastuollu läinud või normid ei vasta liikmete ootustele.

KÜS-is on mitmeid võimalusi, millal on korteriühistu põhikirjaga võimalik seaduse sätestatust erinevalt kokku leppida. Näiteks võivad ühistu liikmed põhikirjaga kokku leppida korteriühistu liikme osamaksu suuruse, korteriühistu liikmele üldkoosolekul antavate hääle arvu ning majanduskulude tasumise korra. Lisaks on Riigikohus rõhutanud, et KÜS § 1 lg 2 ja § 4 lg 2 kohaselt laieneb korteriühistule ka MTÜS-i § 7 lg 2, mille kohaselt võib põhikirjaga ette näha tingimusi, mis ei ole seadusega vastuolus. Kui põhikirjasäte on vastuolus seaduses sätestatuga, kohaldatakse seaduses sätestatut.⁴¹

³⁹ Vadi 2001, lk 69.

⁴⁰ J. Rootamm-Valter, lk 52.

⁴¹ RKTKo 3-2-1-28-11.

Nii näiteks reguleerib KÜS § 15¹ korteriühistu vajalike kulutustega seonduvat. Riigikohus on leidnud, et KÜS § 15¹ lg 1 võimaldab korteriühistu põhikirjaga pindalapõhisest arvestusest kõrvale kalduda, kuid selleks, et jagada majandamiskulud korteriomanike vahel võrdselt, peab olema korteriühistu põhikirjas endas konkreetselt sätestatud, missugused kulutused jaotatakse erinevalt seaduses sätestatust.⁴²

Korteriühistu põhikirjas sätestatud normid on igal juhul sotsiaalsed normid, sest nendega taotletakse ühistu liikmetelt teatud käitumisviisi. Selleks, et inimesed norme respektueeriks tuleb esile tõsta kahte aspekti: 1) normid peavad olema arusaadavalt formuleeritud, et need suudaksid edastada õiget informatsiooni; 2) ähvardav negatiivne sanktsioon peaks olema küllalt initsiatiivne, et avaldada normiadressaatidele mõju ja võita vastuseis normile.⁴³ Seetõttu peavad põhikirja normid olema sätestatud nii, et need oleksid arusaadavad kõigile ühistu liikmetele. Arusaadavus avaldab positiivset mõju korteriühistu toimimise tõhususele ja korrastab ühistu liikmete käitumist. Ühistu liige saab oma käitumist korrigeerida vaid juhul, kui oodatav käitumine on isikule teada ja ta saab sellest üheselt aru. Teadmatus ja arusaamatust võivad viia normide eiramiseni, mis toob omakorda kaasa teiste ühistu liikmete hukkamõistu või sanktsiooni.

Sarnaselt teistele sotsiaalsetele gruppidele on ka korteriühistu tegevus seotud ühiskonna muutustega. Normid on dünaamilised ning peavad vastama konkreetse ajahetke nõuetele ja ootustele. Kuivõrd mõni norm võib kaotada muutunud ühiskonnas oma otstarbe, on vaja norme kaasajastada. Normide ümberkujundamine eeldab muutunud olukorra teadvustamist ning uue lahenduse leidmiseks aktiivset tegevust. Korteriühistu tegevust reguleerivad õigusaktid, mistõttu on korteriühistu põhikirja muutmiseks ettenähtud kindel kord. Korteriühistu liikmete üldkoosolekul põhikirja muutmise otsuse vastuvõtmiseks on vajalik suurem poolthäälteenamus kui korteriühistu liikmete üldkoosolekul vastuvõetavate muude otsuste puhul. Nimelt MTÜS § 22 lg 1 kohaselt on üldkoosoleku otsus vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole koosolekus osalenud mittetulundusühingu liikmetest või nende esindajatest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. KÜS § 1 lg 2 alusel kohaldub see säte ka korteriühistu üldkoosoleku otsusele. Samas KÜS § 4 lg 1 kohaselt võtab korteriühistu põhikirja vastu asutamiskoosolek ja muudab liikmete üldkoosolek.

⁴² RKTko 3-2-1-28-11 p 11.

⁴³ S. Kaugia. Sotsiaalsete normide tunnetamine ja normiteadvus. – Õiguse sotsiaalsest olemusest ja toimest ühiskonnas. S. Kaugia (koost, toim). Tartu: Avatar Holding 2009, lk 169.

Vastuvõtmise või muutmise poolt peab olema rohkem kui pool hääle üldarvust. KÜS § 4 lg 2 lubab korteriühistu põhikirjas sätestada suurema hääleteenamuse nõude.⁴⁴

Eeltoodust tulenevalt on ühistu liikmetele põhikirja normide kujundamisel oluline roll. Korteriühistu liikmed peavad ühiselt tegema selgeks miks ja millist normi tuleks muuta. Ühine otsustamise protsess on sotsiaalse grupi eduka toimimise eelduseks. Kuivõrd põhikirja normid on täitmiseks kohustuslikud kõigile ühistu liikmetele, peavad selle poolt olema võimalik suur osa grupi liikmetest. Antud juhul siis üle poole korteriühistu liikmete hääle üldarvust.

Kuigi seadusandja on korteriühistu liikmetel andud suhteliselt suur iseotsustamise õiguse põhikirja normide kujundamisel, ei tohi kokkulepped olla vastuolus seaduses sätestatuga. Selline lähenemine kaitseb korteriomaniikke korteriühistu põhjendamatult omavoli eest ning tagab korteriomaniikel garantii, et vastuolu korral kohaldub siiski üldreegel. Põhikiri peab sisaldama seaduses sätestatud nõudeid. Näiteks juhul, kui põhikirjaga soovitakse majanduskulude tasumises seaduses sätestatust erinevalt kokku leppida, peavad konkreetsed kulutused, millega kõrvale kaldutakse, olema kajastatud ka põhikirjas. Ainult üldkoosoleku otsusest ei piisa ning vajalik on ka sellekohane põhikirja muudatus. Juhul kui põhikirja ei muudeta, on erinev kulude jaotamise põhimõte vastuolus seadusega ning oma olemuselt tühine. Lisaks on kolleegium lisanud, et põhikirja muutmiseks on vaja üldkoosoleku otsust, kuid oluline on sealjuures järgida üldkoosoleku kokkukutsumise korda. MTÜS § 20 lg 6 kohaselt tuleks üldkoosoleku kokkukutsumise teates muuhulgas märkida üldkoosoleku päevakord. Juhul, kui üldkoosoleku kokkukutsumise teates pole päevakorra osas märgitud põhikirja muutmist, on üldkoosolekul vastuvõetud otsus põhikirja muutmise kohta tühine.⁴⁵ Eeltoodust tulenevalt on seetõttu tühine ka kokkulepitud kulude jaotamise põhimõte.

Normidest arusaadavuse ja nende õigsuse teadvustamisel, tuleb arvestada isikute individuaalsete võimetega. Intelligentsusel ja isiksuseomadustel on oluline roll indiviidi valikute tegemisel ning võib ühistu liikmeid seada ebavõrdsesse olukorda. Eeltoodud Riigikohtu seisukoha näite põhjal on võimalik põhikirja sätte tühisus kõrvaldada põhikirja muutmise teel. Juhul, kui päevakorras ei teavitatud, et üldkoosolekul otsustatakse põhikirja muutmise üle, võib see viia olukorrani, kus üldkoosoleku otsus on täitmiseks kohustuslik ka nendele liikmetele, kes üldkoosolekul ei osalenud ja seetõttu ei saanud ka oma arvamust avaldada. Samuti ei pruugi ühistu liikmed olla teadlikud, et üldkoosoleku kokkukutsumise teates päevakorra punktina põhikirja muutmise teavitamata jätmine võib tuua kaasa

⁴⁴ RKTko 3-2-1-28-11 p 11.

⁴⁵ RKTko 3-2-1-28-11 p 12.

üldkoosoleku otsuse tühisuse ning seeläbi ka õiguse keelduda kulude jaotamisest viisil nagu üldkoosolek otsustas.

Kuivõrd tegemist on sotsiaalse grupiga, avaldab grupp paratamatult oma liikmetele survet ning viimased saavad grupi mõjutamisele alluda või mitte. Konformism on allumine grupi survele, tavapärase käitumise muutmine, loobumine oma tõekspidamistest olukorra sunnil või oma seisukoha muutmine grupi survele. Konformistid on vähem intelligentsed, neil on vähem enesekindlust ja neil on suur tahe grupiga seotud olla ning suhelda.⁴⁶ Organisatsioonile on omane hierarhiline struktuur, mis on seotud liikmete staatusega grupis. Grupis on olemas nii formaalsed kui mitteformaalsed liidrid.⁴⁷

Korteriühistus nagu igas teises sotsiaalses grupis on oluline grupiliikmete staatus ja roll. Korteriühistu juhatuse vastu võib esineda teatud aukartus, mistõttu indiviid ei kahtle juhatuse liikme poolt väljaõeldus. Üksikul korteriühistu liikmel puuduvad asjakohased teadmised, mis on olemas juhatuse või mõnel teisel ühistu liikmel. Kuna indiviid on teadlik, et tal puuduvad vajalikud teadmised, usaldab ta isikut, kellel need on ning kel on selle tulemusena võimalik inimesi mõjutada. Konformistist korteriühistu liige ei kahtle põhikirja sätte võimalikus seadusevastasuses ning samuti ei pöördu ta kohtusse, kui korteriühistu juhatuse või teised liikmed kinnitavad, et üldkoosoleku otsus, millega muudeti kulude jaotamise põhimõtet, on kehtiv. Kohtusse pöördumist pärssivaks teguriks võib olla ka asjaolu, et inimesed kardavad sellega kaasnevat suurt kulutust. Kõik eeltoodu võib viia olukorrani, kus korterelamutes võivad kehtida normid, mis on tegelikkuses seaduses sätestatuga vastuolus.

Kuivõrd korteriühistu põhikiri sisaldab norme ning on ühistu liikmetele täitmiseks kohustuslik võiks seda võrrelda Vabariigi Valitsuse poolt antavate määrustega, mis rahvusliku õiguskorra püramiidi asetatuna asuvad püramiidi kuuendal astmel. Seda küll näitlikkus mõttes. Korteriühistule on KÜS-iga antud volitus teatud küsimusi iseseisvalt reguleerida. Põhikiri sarnaneb intra legem määrustega, kuid kindlasti mitte praeter legem määrustega, sest viimased väljuksid seaduse reguleerimisalast ning looksid juba iseseisvat õigust, mis ei ole Eesti põhiseadusega lubatud. Seda kinnitab ka asjaolu, et põhikiri ei tohi olla vastuolus seaduses sätestatud põhimõtetega ning vastuolu korral kohaldub siiski seadus. Korteriühistu jaoks on aga põhikiri sama, mis riigi jaoks põhiseadus, sest see on omamoodi juhtimisreeglistik, mis aitab ühistu tegevust mõistuspäraselt ning seadusega kooskõlas korraldada või eelduslikult peaks seda tegema.

⁴⁶ Vadi 2001, lk 117-119.

⁴⁷ I. Aimre. Sotsioloogia. Tallinn: Sisekaitseakadeemia kirjastus 2006, lk 162.

2.2 Korterühistu üldkoosoleku olemus

Sotsiaalse grupi tähtsamad tunnused on liikmete vastastikune tegevus ühinemiseks või ühisuse säilitamiseks ning solidaarsus ja ühiste jõupingutuste vastastikune koordineerimine.⁴⁸ Selleks, et ühisust säilitada, on oluline liikmete omavaheline suhtlus. Korterühistu üldkoosolek on ühistu kõrgeimaks otsustusorganiks ning selles võivad osaleda kõik ühistu liikmed. MTÜS § 19 lg 1 alusel on üldkoosoleku pädevuses põhikirja muutmine, juhatuse liikmete määramine ja tagasikutsumine, juhatuse või muu põhikirjaga ettenähtud organi liikmega tehingu tegemise otsustamine, tehingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses mittetulundusühingu esindaja määramine, majandusaasta aruande kinnitamine, mittetulundusühingu lõpetamise, ühinemise ja jagunemise otsustamine, muud põhikirjaga ettenähtud organite liikmete valimine ning muude oluliste küsimuste otsustamine.

Käesolevas peatükis analüüsitakse korteriühistu üldkoosoleku otsuste kehtivust ja nende tühiseks tunnistamise võimalusi.

2.2.1 Korterühistu asutamine

Sotsiaalne grupp on inimühendus, mille eesmärgiks on saavutada teatud eesmärgid. Sageli vajatakse eesmärkide saavutamiseks palju inimesi, kes koostegEVuses võivad soovitud tulemuseni jõuda.⁴⁹ Korterühistu asutamise vajadus on tingitud asjaolust, et korterelamu majandamine läbi korteriühistu on paljudel juhtudel lihtsam. Kuna korterelamu majandamine võib toimuda ka korteriomanike ühisuse vormis, on korteriomanikel kehtiva õiguse kohaselt võimalik vabalt valida, millist vormi nad eelistavad. Kui korteriomanikud on otsustanud elamu majandamiseks asutada korteriühistu, peab see vastavama teatud reeglitele.

KÜS § 3 lg 1 alusel toimub korteriühistu asutamine MTÜS-is ettenähtud korras korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanike enamuse otsuse alusel, kui sellele enamusele kuulub korteriomandi eseme mõtteliste osade kaudu suurem osa ehitisest ja maatükist. Sealjuures aga ei sõlmita asutamislepingut. Mittetulundusühing on MTÜS § 1 lg 1

⁴⁸ I. Aimre, lk 161.

⁴⁹ Vadi 1996, lk 201.

järgi isikute vabatahtlik ühendus, mille eesmärgiks või põhitegevuseks ei või olla majandustegevuse kaudu tulu saamine. MTÜS § 5 kohaselt võivad mittetulundusühingu asutada vähemalt kaks isikut. Asutajateks võivad olla füüsilised ja juriidilised isikud.

Korteriühistu asutamisel on oluline järgida seaduses sätestatud. Eelkõige on oluline, et otsuse vastu võtmise ajal oleksid esindatud korterite omanikud ning otsus oleks vastu võetud enamuse otsuse alusel. Kolleegium on öelnud, et juhul, kui korteriühistu asutamisel rikuti oluliselt seadust või esines asutamislepingu sõlmimisel või asutamisotsuse tegemisel asjaolu, mis toob kaasa lepingu või otsuse kehtetuse, ja rikkumist ei saa hiljem kõrvaldada, võib olla tegemist korteriühistu sundlõpetamist kohustava olukorraga.⁵⁰ Korteriühistu asutamisel on oluline majaelanike ühine soov ja tahe koos tegutseda ja üksteise abiga elamuga seotud probleeme lahendada.

KÜS § 2 lg 2 järgi on korteriühistuks ka korterihoonestusõiguse omanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korterihoonestusõiguste eseme osaks olevate hoonestusõiguse mõtteliste osade ühine majandamine. KÜS § 16 lg 1 ja eluruumide erastamise seaduse § 15 järgi on korteriühistu lubatud moodustada ka erastatud eluruumidega elamutes, mis ei ole kinnisasjad. Seega on KÜS-i mõttes korteriühistuks korteriomanike, vallasajana erastatud korterite omanike või korterihoonestusõiguse omanike loodud mittetulundusühing. Kolleegium leiab, et ehitise kui vallasasja või kinnistu kaasomanikel ei ole iseenesest keelatud asutada mittetulundusühingut ehitise, sealhulgas elamu majandamiseks. Kuid vallasasjaks oleva ehitise või kinnistu kaasomanike loodud mittetulundusühing ei saa olla korteriühistu KÜS-i mõttes. Vallasasjaks oleva ehitise kaasomanikud küll ei moodustada korteriühistut, kuid keelatud ei ole ehitise majandamise eesmärgil asutada mittetulundusühingut. Vallasasjaks oleva ehitise kaasomanike asutatud mittetulundusühingu nimetamine põhikirjas korteriühistuks, ei kujuta endast olulist vastuolu seadusega tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi TSÜS)⁵¹ § 40 lg 1 p 3⁵² tähenduses, sest mittetulundusühing saab oma nime viia seadusega kooskõlla, muutes põhikirja. Kui juriidiline isik ei vii oma põhikirja seadusega kooskõlla kohtu määratud tähtaja jooksul võib siiski juriidilise isiku sundlõpetada.

Kuivõrd korterelamu majandamise kohustus on korteriomanikel, on neil ka õigus vabalt valida, kas nad soovivad asutada korteriühistut või mitte. Kolmandatel isikutel ei ole õigus asutada korteriühistut, samamoodi nagu kolmandatel isikutel ei ole üldjuhul igapäevast

⁵⁰ RKTko 3-2-1-101-06.

⁵¹ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I, 06.12.2010, 12.

⁵² Juriidiline isik lõpetatakse kohtumäärusega siseministri või muu selleks seadusega õigustatud isiku või asutuse nõudel, kui: juriidilise isiku põhikiri on olulisel määral vastuolus seadusega. (TSÜS § 40 lg 1 p 3).

kohustust hoolitseda korterelamu säilimise eest. Siinjuures ei ole mõeldud töövõtulepingu alusel elamut hooldama palgatud tööjõudu. Korteriomaniikel on kohustus kindlustada korterelamu säilimine ja sellele kohustusele vastab õigus valida eesmärgi saavutamiseks sobivaim viis.

2.2.2 Üldkoosoleku kokkukutsumine

Üldkoosoleku otsuste seaduslikkus ja kehtivus on sõltuvuses üldkoosoleku kokkukutsumise korra järgimisest. Korterühistu töö tõhusus sõltub liikmete omavahelisest kommunikatsioonist. Sotsiaalses grupis on olulisteks aspektideks koostegevuse ja teabe levik. Seetõttu on oluline kaasata grupi liikmed ühistegevuse eesmärgil otsustusprotsessidesse. Korterühistus on liikmetel võimalik otsuseid mõjutada üldkoosolekul osalemise kaudu.

Riigikohus on leidnud, et otsuste hilisem heakskiitmine ei tähenda, et isiku saaks lugeda koosolekul osalejaks ja koosoleku otsustusvõimeliseks. Arvestades asjaolu, et korterühistu üldkoosoleku otsus võetakse vastu hääletamise teel ning üldkoosoleku otsus jõustub selle tegemise ajast, kui üldkoosolek ei otsusta teisiti, on oluline koosoleku toimumise ajal kohalolev kvoorum. Vajalik kvoorum on määratud korterühistu põhikirjaga. Kolleegium leidis, et korterühistu üldkoosoleku otsuse hilisem heakskiitmine ei muuda üldkoosolekut tagantjärele otsustusvõimeliseks. Taolist arusaama kinnitavad ka KOS § 19 lg-d 2 ja 3 ning § 17 lg 3. Neist esimene reguleerib korteriomaniike üldkoosoleku otsustusvõimelisust ja uue üldkoosoleku kokkukutsumist, kui üldkoosolek on otsustusvõimetu. KOS § 17 lg 3 lubab aga korteriomaniikel otsuse teha ilma üldkoosolekut kokku kutsumata vaid siis, kui otsuse kohta on kõigi korteriomaniike kirjalik seisukoht.⁵³

Korterühistu ühist eesmärki saab täita ainult juhul, kui kõik grupi liikmed on kaasatud ühisesse otsustamisse. Kuivõrd kaasomaniike ühine eesmärk on elamut parimal võimalikul viisil valitseda, peaks iga korteriomaniiku kohustuseks olema üldkoosolekul osaleda. Sellisel juhul valitseb grupis üksmeel ja ühtekuuluvus. Korterühistu liige saab oma kohustust täita juhul, kui ta on teadlik üldkoosoleku toimumisest ja selle päevakorra punktidest. Seetõttu on oluline, et korterühistu üldkoosolek oleks nõuetekohaselt kokkukutsutud. Üldkoosolekul on korterühistu liikmetel võimalik elamuga seotud otsuseid endale positiivses suunas mõjutada. Ühistu liikmel on õigus avaldada oma arvamust, isegi juhul, kui tegemist on ebameeldivate

⁵³ RKTko 3-2-1-38-06.

või raskete küsimustega. Korterühistus tuleb taluda erinevaid seisukohti ning nendega ka arvestada. Ainult sellisel juhul säilitab korteriühistu oma tugevuse ja liikmete koostöövõime. Samuti aitab üksteise ärakuulamine ning mõistmine tõsta grupi tegutsemiseefektiivsust. Kuna otsuste vastuvõtmiseks võib piisata ka poolthääle enamusest, on paratamatu, et kõigi soove ja huve ei ole võimalik järgida.

2.2.3 Üldkoosoleku otsuste vaidlustamine

Sotsiaalset korda määratakse ühiskondliku elu organiseeritusena ja sotsiaalse tegevuse ning süsteemi korrastatusena. Sotsiaalse korra tagamine on ühiskondliku mõtte üks igavikulisi probleeme. Ükski ühiskond ei saa toimida ilma sotsiaalse kontrollita. Sotsiaalne kontroll on sedavõrd oluline ja kõikjal toimiv, et isegi ajutiselt tekkinud väike grupp ei saa läbi ilma nende poolt ja nende jaoks välja töötatud sotsiaalse kontrolli mehhanismideta.⁵⁴ Nii ei saa ka korteriühistutes läbi ilma sotsiaalse kontrollita. Korterühistu üldkoosoleku otsustel on oluline mõju korteriomaniikele ja elamu edasisele arengule. Üldkoosoleku otsused paratamatult mõjutavad kõiki elamu elanikke, kuid mitte iga vastu võetud otsus ei pruugi olla seadusega kooskõlas.

Riigikohus on leidnud, et kuivõrd korteriühistuseaduses ei ole reguleeritud üldkoosoleku otsuse tühisuse aluseid, tuleb KÜS § 1 lg 2 järgi kohaldada mittetulundusühingute seaduse sätteid. MTÜS § 24¹ lg 1 kohaselt on üldkoosoleku otsus tühine, kui otsuse teinud üldkoosoleku protokoll ei ole seaduses sätestatud juhul notariaalselt tõestatud või kui otsuse vastuvõtmisel rikuti üldkoosoleku kokkukutsumise korda, otsus rikub mittetulundusühingu võlausaldajate kaitseks või muu avaliku huvi tõttu kehtestatud seaduse sätet või ei vasta headele kommetele. Otsus on tühine ka seaduses sätestatud muul juhul. KÜS ei näe ette, et üldkoosoleku protokoll tuleks notariaalselt tõestada. Kui ühistu liikmed leiavad, et üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisel rikuti üldkoosoleku kokkukutsumise korda või et otsus ei vasta headele kommetele, peavad nad neid asjaolusid tõendama.

Olukorras, kus korteriühistu üldkoosolek oli vastu võtnud ebaseadusliku otsuse, on korteriühistu liikmetel KÜS § 13 lg 3 alusel võimalik kolme kuu jooksul otsuse teadasaamise päevast arvates pöörduda kohtusse otsuse tühistamiseks. Juhul kui seadusega vastuolus olevat

⁵⁴ I. Aimre, lk 172.

üldkoosoleku otsust tähtaegselt ei vaidlustatud, on see kehtiv ja KÜS § 13 lg 4 kohaselt kõigile korteriühistu liikmetele kohustuslik.⁵⁵

Seaduste mittetundmine ei ole üldjuhul vabandav asjaolu, kuivõrd seadused on kõigile täitmiseks kohustuslikud. On ilmselge, et õigus toimib totaalselt, ühiskonda läbivalt. Piltlikult öeldes seisab ta avalikult või varjatult pidevalt meie kõrval, pakub lahkelt abistava käe või karistab õigelt rajalt eksimise eest.⁵⁶ Nii justkui pakub ka hetkel õigus abistava käe korteriühistu liikmele juhuks, kui üldkoosoleku otsus on ebaseaduslik. Ühistu liikmel on õigus otsus vaidlustada kolme kuu jooksul alates otsuse teadasaamisest. Seega otsuse vaidlustamise nõue on seotud aegumistähtajaga. Aegumistähtjad on kindlaks määratud konkreetsete õigusnormidega, mis on oma olemuselt suhteliselt spetsiifilised. Aegumise tähtaja pikkust ei ole võimalik tunnetada üldise arusaamaga õiglasest või õigest, mis sunnib inimesi käituma teatud viisil. Aegumistähtaja teadmiseks või teada saamiseks on vaja teadmisi või oskusi, et vajalikku informatsiooni leida. Viimaste puudumisel võib seadusega vastuolus olev otsus kehtida ja olla täitmiseks kohustuslik. Veelgi enam, võib puududa ka võimalus otsuse vaidlustamiseks. Seadusega vastuolus oleva otsuse kehtimine on seotud õiguse eetilise ja moraalse poolega. Juriidiliselt ebakorrektsel otsuse kehtimisel ei saa ja ei tohiks pidada õiglaseks.

⁵⁵ RKTko 3-2-1-53-10.

⁵⁶ E. Raska. Õiguse apoloogia. Sissejuhatus regulatsiooni sotsioloogiasse. Tartu: Fontese kirjastus 2004, lk 107.

3. Ühistegevus ja hea usu põhimõtte korteriühistu tegevusprintsipi

3.1 Ühistegevuse põhimõtte korteriühistuses

Baron ja Byrne uurimused on näidanud, et inimesed tunnetavad oma kuuluvust gruppi siis, kui neil on võimalused ühistegevuseks, nad on vastastikuses sõltuvuses, jagavad ühist eesmärki ja osalevad koordineeritud tegevuses. Gruppi defineeritakse ka kui inimühendust, kelle liikmetel on ühe või mitme ühise eesmärgi saavutamiseks teatud perioodil regulaarne koostgevus ja vastastikune sõltuvus.⁵⁷ Ameerika sotsioloog Robert Merton määratles sotsiaalset gruppi kui kogumit, milles inimesed teatud viisil üksteisega koos tegutsevad, tunnetades oma kuuluvust sellesse gruppi ning teiste inimeste arvates ka kuuluvad sellesse.⁵⁸ Mõlemal juhul on sotsiaalse grupi esmaseks tunnuseks liikmetevaheline koostöö ühise eesmärgi saavutamiseks.

Käesolev peatükk analüüsib korteriühistu liikmete ühistegevuse olemust ja ulatust ning korteriühistu liikmelisust.

3.1.1 Ühistegevuse põhimõtte olemus

Sotsiaalse grupi toimivuse üheks mõõdupuuks võib pidada grupi võimet määratleda oma eesmärk ning edukalt tegutseda selle saavutamiseks.⁵⁹ Korteriühistul on kaks peamist eesmärki. Esmaseks eesmärgiks on korteriomandi mõtteliste osade ühine majandamine ja teiseks korteriomanike huvide esindamine. KOS § 15 lg 1 alusel valitsevad korteriomanikud kaasomandi eset ühiselt, kui seaduse või korteriomanike kokkuleppega ei ole ette nähtud teisiti. Mõtteliste osade ühine majandamine tähendab KOS § 15 ja § 15¹ järgi nii majandustegevuse kava, aruandeid kui ka majandamiskulusid. Majandamiskulud on korteriühistuseaduse tähenduses vastavalt § 15¹ lg-le 1 korteriühistu vajalikud kulutused eluruumide ja nende pindala osatähtsusele vastava elamu ja elamu ümbruse osa hoolduseks ja remondiks. Sama paragrahvi 2. lõike järgi loetakse eluruumi hoolduseks korteriühistu seaduse

⁵⁷ A.Virovere, R. Alas, J. Liigand. Organisatsioonikäitumine. Tallinn: OÜ Külim 2008, lk 107.

⁵⁸ I. Aimre, lk 161.

⁵⁹ I. Aimre, lk 162.

tähtsuses töid, millega hoitakse elamu kasutuskõlblikus seisukorras ja tagatakse elamu ümbruse korrashoid. Eluruumi remondiks KÜS-i tähtsuses loetakse ehituskonstruksioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamist, eemaldamist, asendamist või ennistamist.

Korteriomandi mõtteliste osade ühise majandamise seisukohast on oluline, et korteriühistu liikmed teeksid koostööd ning osaleksid aktiivselt ühiste otsuse vastuvõtmisel. AÕS § 72 lg 1 sätestab, et kaasomanikud valdavad ja kasutavad ühist asja kokkuleppe või kaasomanike enamuse otsuse kohaselt, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas. Seega saab korteriühistutes otsuseid vastu võtta nii kaasomanike kokkuleppel kui ka enamuse otsuse alusel. Kaasomandiga seotud kõige olulisemad küsimused tuleb lahendada üksnes kaasomanike kokkuleppel. Seadusandaja on nimetanud juhtumid, mida on lubatud lahendada üksnes kaasomanike kokkuleppel. Üheks selliseks juhtumiks on vastavalt AÕS § 74 lg 1, mille kohaselt võib kaasomandis olevat asja võõrandada või koormata, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel.

Ka korteriomandiseadus reguleerib ühiste otsuste vastuvõtmist. KOS § 12 lg-s 1 sätestatakse, et korteriomanikud võivad korteriomandi reaalosa ja kaasomandi eseme kasutamist reguleerida kokkuleppega. Sama sätte lg 2 kohaselt võivad korteriomanikud tavakasutuse piires otsustada küsimusi häälteenamusega. KOS § 11 lg 1 p 1 järgi on tavakasutuseks korteriomandi reaalosa korrashoidmine ja hoidumine korteriomandi reaalosa ja kaasomandi eseme kasutamisel tegevusest, mille toime teistele kaasomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Sama sätte p 2 kohaselt on teised korteriomanikud kohustatud taluma neid mõjusid. KOS § 15 lg 3 alusel võivad korteriomanikud kokkuleppeid arvestades häälteenamuse alusel otsustada küsimusi, mis jäävad tavapärase valitsemise piiresse. Tavapärasest valitsemise piiridesse jäävad tegevused on määratletud § 15 lg 6, mis nimetab kaasomandi eseme kasutamist reguleeriva kodukorra kehtestamist, korrapärast kaasomandi eseme korrashoidmist, korteriomanike poolset kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kindlustuslepingu sõlmimist ja korteriomanike vastutuse kindlustamist, kohase suurusega remondifondi kogumist, majandususkava koostamist, korteriomanikule mõistlike tavakommunikatsioonide rajamiseks ja säilitamiseks vajalike abinõude talumist ning energiaauditi ja energiamärgise tellimist. Sätte kohaselt käsitletakse korteriomanike huvidele vastava valitsemisena eelkõige eeltoodut, mis viitab sellele, et tegemist on mitteammendava looteluga ning korteriomanike huvidele vastava valitsemise tegevusi võib olla veel.

Kuna korterelamuga seotud tähtsamad otsused tuleb vastu võtta korteriomanike kokkuleppega, võib see pärssida elamu majandamist. Kokkuleppel on vajalik kõiki omanike nõusolek. Oletame, et elamu pööningut ei kasutata ning sinna soovitakse ehitada katusekorter, mida ühistu saaks välja üürida ning seeläbi saadud tulu kantakse elamu remondifondi. Juhul, kui kõik kaasomanikud ei ole nõus, pööningul ehitustegevust teostada ei tohi. See aga võib takistada korteriühistu mõistlikku majandustegevust. Veelgi keerulisem on olukord siis, kui mõned korteriomanikud ei ole üldse huvitatud korteriühistu tegevusest ja ei soovi anda ka nõusolekut. Sellisel juhul ei olegi võimalik elamut korrapäraselt ning kõigi huvidele vastavalt majandada.

KOS § 10 lg 1 alusel võib korteriomanik korteriomandi reaalosa kasutada oma äranägemise järgi, välja arvatud siis, kui kasutus läheb vastuollu seadusega või kolmanda isiku õigustatud huvidega. Sama sätte lg 2 kohaselt on korteriomanikul õigus kasutada kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt. KOS § 11 lg 1 järgi on korteriomanik kohustatud: hoidma korteriomandi reaalosa korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud, taluma neid mõjusid, mis jäävad tavakasutuse piiridesse ja võimaldama korteriomandi reaalosa kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks. Seeläbi tekkinud kahju tuleb omanikule hüvitada.

Ühistegevus on paratamatult seotud liikmete omavahelise koostööga. Ühistu liikmed peavad tegema teatud tegevusi ning samas peavad ka võtma vastu korralduslikke otsuseid. Korteriühistu liikmete poolt oodatavat koostööd on võimalik samastada George C. Homansi vahetusteoriaga. Homans nägi sotsiaalset tegevust kui vahetusprotsessi, millest osavõtjad soovivad ja taotleavad maksimaalset kasu (materiaalset või mittemateriaalset) ning püüavad hoida kulutusi minimaalsel tasemel. Selline käitumine on Homansi arvates omane kõigile inimestele.⁶⁰

Homans leidis, et mida rohkem mingit käitumist hüvitatakse, seda rohkem seda korratakse. Näiteks juhul, kui korteriühistu liikmed on ühiselt võtnud vastu otsuse maja katuse parandamiseks ja katuse parandamise järel nende heaolu ja elukvaliteet paranevad, soovivad kortermaja elanikud ka edaspidi saavutada ühiseid kokkuleppeid, et parandada elamu seisukorda. Kui käitumise hüvitamine sõltub teatud tingimustest, siis püüdleb inimene nende tingimuste täitmise poole. Korteriühistu liige on valmis leidma rahalisi vahendeid, et oma elukvaliteeti elamus parandada. Kui saadav tasu on rikkalik, on inimene valmis rohkem selle

⁶⁰ I. Aimre, lk 160.

saamiseks pingutama. Sõiduki omanikust kaasomanik on suurema tõenäosusega nõus parkimisplatsilt lund koristama kui sõidukit mitteomav kaasomanik. Kui inimese vajadused on peaaegu täielikult rahuldatud, ei tee ta olulisi pingutusi nende täielikuks rahuldamiseks. Kui korteriühistu liige on panustanud elamu ümbruse korrastamisesse mitmel korral ja õueala on saavutanud tema silmis peaaegu täielikult korrastatud mulje, ei soovi ta edaspidi õueala parandamiseks aega ja raha kulutada, vaid soovib teha panuseid muuks otstarbeks.

Eeltoodust tulenevalt on korteriühistu liige orienteeritud ühistegevusel just sellepärast, et ta saab seeläbi kasu. Korrastatud maja elamistingimused tekitavad heaolutunde ning parandavad elukvaliteeti. Samuti vähenevad korrapäraselt majandatud elamu majanduskulud.

3.1.2 Korteriühistu liikmed

Sotsiaalse grupi üheks eelduseks on grupi liikmeskond. Ilma liikmeteta ei oleks gruppi, samuti nagu ilma korteriomaniketa ei oleks vajadust asutada korteriühistut. Grupi liikmete seas on oluline meie-tunne, mis liidaks grupi üheks ning oleks ühistegevuse eelduseks.

Korteriühistu näol on tegemist sekundaarse sotsiaalse grupiga, millel puudub primaarsetele sotsiaalsetele gruppidele omane selge ühtekuuluvustunne ja lähedane, nt perekondlik ühiselu. Sekundaarne grupp tugineb tavaliselt harrastusel või kasu saamise eesmärgil, need grupid on organiseerunud mingi vajaduse rahuldamiseks. Ühingutesse või seltsidesse kuulumine pakub näiteid sekundaarsetest gruppidest, kus küll kõigil liikmetel võivad olla ühishuvid, aga muus osas on nende eesmärgid erinevad.⁶¹

Kuivõrd sotsiaalse grupi tugevus sõltub selle liikmetest, on kohtupraktikas mitmetel kordadel analüüsitud küsimust, kes ja mis alustel saavad olla või kes on korteriühistu liikmed. Tulenevalt KÜS § 5 lg-st 1 on korteriühistu liikmeks kõik ühe või mitme korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikud, kui korteriühistu moodustamise otsus on tehtud KÜS-is sätestatud korras. Kolmandad isikud ei saa olla korteriühistu liikmeteks. Riigikohus on leidnud, et tulenevalt KÜS §-st 5 on korteriomandi omanikud automaatselt nõustunud liikmelisusega korteriühistus ja korteriühistusse astumiseks ei pea esitama tahteavaldust. Seega juhul, kui kortermajas on valitsemiseks asutatud korteriühistu, ei ole korteriomanikel võimalik oma liikmelisust kaaluda, vaid liikmelisus on automaatne ning täiendavaid

⁶¹ B. Hess, E. Markson, P. Stein. Sotsioloogia. Tallinn: OÜ Külim 2000, lk 56-57.

tahteavaldusi ei ole vaja esitada.⁶² KÜS § 5 lg 2 ja lg 3 alusel arvatakse ka korteri võõrandamisel korteri omandaja ja pärandvara vastuvõtnud pärija pärandvara avamise päeval automaatselt korteriühistu liikmete hulka. Eeltoodu eristab korteriühistut traditsioonilisest mittetulundusühingust. Mittetulundusühingusse kuulumine on vaba, nende liikmeskond kujuneb vabatahtliku ühinemise teel.⁶³ Kuivõrd korteriühistuid iseloomustab sundliikmelisus, eristab see asjaolu korteriühistud oluliselt teistest mittetulundusühingutest. Liikmeks olemise kohustus laieneb ka vallasasjana erastatud või osaliselt erastatud elamu mõtteliste osade ühiseks valdamiseks ja kasutamiseks asutatud korteriühistutele, sest ka nende suhtes kohaldatakse korteriühistuseadust ning ka sellisel juhul kehtib § 5 lg 1 tulenev reegel ning kõik korteriomanikud on ka sellisel juhul automaatselt korteriühistu liikmeteks.⁶⁴

Korteriühistu liikmelisust on kohtus ka vaidlustatud viidates põhiseaduse § 48, mis sätestab, et igaühel on õigus koonduda mittetulundusühingutesse ja -liitudesse.⁶⁵ Riigikohus leidis, et korteriühistu liikmeks loetakse kõik korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikud. Seega kui korteriomanikule kuulub korteriomand elumajas, mille majandamiseks on asutatud korteriühistu, on ta ühtlasi ka seda elamut haldava korteriühistu liige.

Samuti selgitas Riigikohus, et korteriühistu liikmelisus ei saa rikkuda isiku põhiõigusi. Korteriomanikku ei saa arvata korteriühistu liikmeks tema tahte vastaselt ja sellega ei rikkuta isiku põhiseaduse §-s 48 sätestatud õigust. Kui isik otsustab omandada korteriomandi elamus, mille haldamiseks on moodustatud korteriühistu, nõustub ta ka liikmelisusega korteriühistus. Tulenevalt KÜS § 5 lg-st 2 loetakse omandaja korteriühistu liikmeks astumise päevaks omandiõiguse ülemineku päeva.⁶⁶ Seega isikul, kes soovib endale soetada eluaset, kuid ei soovi ennast siduda korteriühistuga, on piiratud võimalused eluaseme omandamiseks. Korteriomand koosneb mõttelisest- ja reaalosast ning korteriühistu ühistegevuse printsiibist tulenevalt on korteri reaalosa kasutamise õigused piiratud. Kortermaja on paratamatult seotud ehituslike iseärasustega, kus ühes hoones elavad koos paljud inimesed ning mõned neist võivad pahatahtlikkusest kuritarvitada üldisi käitumisreegleid. Kuivõrd eluasemete valik on piiratud, on lisaks korteriomandile võimalik soetada eramu. Kuid ka eramu majandamisega seotud ülalpidamiskulud ning heakorra eeskirjaga kehtestatud kohustused ei pruugi sobida kõigile. Näiteks Tartu linna heakorra eeskirja kohaselt on eramaja omanik kohustatud oma krundil niitma muru ja heina, umbrohi peab olema tõrjutud, hekk pügatud, lehed riisutud ning

⁶² RKTko 3-2-1-153-05.

⁶³ K. Merusk ja I. Koolmeister. Haldusõigus. Õpik Tartu Ülikooli õigusteaduskonna üliõpilastele. Tallinn: Juura 1995, lk 129.

⁶⁴ RKTko 3-2-1-153-05 p 13.

⁶⁵ Eesti Vabariigi põhiseadus. – RT I, 27.04.2011, 2.

⁶⁶ RKTko 3-2-1-153-05.

krundile sattunud jäätmed ja praht koristatud. Samuti peavad üldkasutatavad kõnniteed olema puhastatud prahist ja jäätmetest. Talvehooajal peavad lumi ja lahtine jää olema koristatud ning libedus olema tõrjutud. Lumeta ning libeduseta ajal peab libedustõrjeks kasutatud materjal olema koristatud. Suvehooajal kõvakattega kõnniteedelt tolmu ja liiv koristatud ning umbrohi tõrjutud.⁶⁷

Kuivõrd heakorra eeskirjas nimetatud kohustused ei ole igale indiviidile, eelkõige eakamatele inimestele, jõukohased ning arvestades asjaoluga, et eluaseme soetamise alternatiivsed võimalused on piiratud, ei saa korteriühistu liikmelisust pidada vabatahtlikuks nõustumiseks nagu Riigikohus seda on käsitlenud, vaid inimene on sunnitud täiendavate võimaluste puudumise tõttu nõustuma korteriühistu liikmelisusega.

Eeltoodud Riigikohtu praktikat arvesse võttes võib järeldada, et näiteks juhul, kui korteriomanik soovib korterit võõrandada ning korteri omandaja on tuntud oma halbade elukommete poolest, tarbides palju alkoholi või pidades hiliste öötundideni pidusid, ei saa korteriühistu takistada korteri müüki. Samuti ei saa uut omanikku eirata ja tema seisukohti tuleb arvesse võtta korterelamu mõttelise osa majandamisel ning teda ei ole võimalik korteriühistu liikmete hulgast välja arvata. KÜS-i regulatsiooni mõttega on tervikuna vastuolus korteriomaniku väljaarvamine korteriühistust. Ehitise mõtteliste osade ühine majandamine ja ühistu eesmärgi teostamine, ei oleks vastasel juhul võimalik, mis ongi korteriühistu peamiseks ülesandeks. Kui korteriomanik arvatakse liikmete hulgast välja, jäetakse isik ilma oma õiguste teostamise võimalusest. Samuti ei saaks sellisel juhul nõuda isikult kaasomandis oleva eseme majandamiseks vajalike kohustuste täitmist. Sellest tulenevalt võib järeldada, et kui kortermaja valitseb korteriühistu ning pole toimunud sündmüüki, ei saa ka korteriomanikku ühistus välja arvata.

Samuti ei ole korteriomanikul võimalik omal vabal tahtel korteriühistust välja astuda. Korteriomanik saab korteriühistust välja astuda vaid juhul, kui ta võõrandab oma korteriomandi. See eristab korteriühistut traditsioonilisest mittetulundusühingust, mille liige võib sealt välja astuda, ilma, et oma osa kellelegi teisele müüma peaks. Samuti ei saa korteriomanik korteri võõrandamisel tagasi korteriühistu astumiseks tasutud raha (osamakse), vaid see jääb uuele korteriomanikule kuna asutamise tasu on korteriomanikule kuuluva elamu mõttelise osa üks komponente.⁶⁸

⁶⁷ Tartu linna heakorra eeskiri. Tartu LVKm 14.03.2013 nr 87.

⁶⁸ J. Rootamm-Valter, lk 14.

Sundliikmelisus võib pärssida korteriühistu tugevust, seda eelkõige juhul, kui individid ei soovi olla grupi liige, kuid on selleks sunnitud. Sundliikmelisus võib tekitada korteriomani kes negatiivseid emotsioone, mis omakorda võivad vähendada isiku pühendumist ühiste eesmärkide saavutamiseks. Grupi tugevus on seotud kohe siivsuse mõistega. Kohesiivsus on grupi sotsioemotsionaalne tulem, mida kujundavad grupiliikmete vastastikune meeldivus ning pühendumine grupile. Kohesiivsus näitab, mil määral on grupi liikmed grupist huvitatud ja soovivad olla selle osaks.⁶⁹ Reeglina need liikmed, kes soovivad grupis olla, püüavad säilitada grupis häid suhteid ning orienteerivad oma tegevuse grupi eesmärkide saavutamiseks. Vastupidises olukorras, kus isik ei soovi grupi liige olla, kuid on selleks sunnitud, võib ta teadlikult käituda ühise tegevuse vastaselt. See võib seisneda nii tegevusetuses (nt ei panusta korteriühistu liige korterelamu säilimisse) või ka teadlikus tegevuses (nt ühistu liige teadlikult paneb toime tegusid, mis on korteriühistu reeglistikuga või üldiste käibetavadega vastuolus).

Korteriühistu liikmed on moodustatud nõ juhusliku valiku alusel, see tähendab, et liikmeteks võivad olla väga erinevad inimesed ja neil võivad olla erinevad soovid. Üldjuhul on inimesel õigus ise valida, millisesse gruppida ta kuulub ja kui palju ta soovib grupi eesmärgi saavutamiseks panustada. Vabatahtlikult grupiga liitudes on inimeste soovid ja huvid ühetaolised ja inimene tunneb ennast grupis hästi. Korteriühistu liikmelisus aga ei anna isikule valikuvabadust. Grupi väärtused on ühistegevuse baasiks. Eestis võib gruppide toimimisel olla ühistegevuse ja teistega arvestamise probleeme.⁷⁰ Grupi siseselt võivad liikmete isikuomadused erineda. Korteriühistu liikmete seas võib olla nõ minatunnetusel baseeruvad inimtüüpe, kelle eesmärk on iga hinnaga saavutada enda vajadused, jättes tahaplaanile teiste ootused ja soovid. Lisaks võib grupis olla alturistlikke liikmeid, kes pigem jätavad oma soovid ja ootused tahaplaanile tõstes esile teiste heaolu. Kuivõrd liikmete isikuomadused võivad erineda, võib see viia grupisiseste konfliktideni, mis omakorda vähendavad grupi efektiivsust.

3.1.3 Korteriühistu esindusõigus

Grupp kui kooslus hõlbustab paljude eelseisvate ülesannete lahendamist. Inimesed tunnevad ennast gruppi kuuludes kindlamalt. Suurem hulk inimesi tagab suurema vaimse turvatunde kui tegutsemine üksikult. Üksikisikul võib olla raske üksi oma huvide eest seista.⁷¹

⁶⁹ Vadi 2001, lk 99.

⁷⁰ Vadi 2001, lk 107.

⁷¹ Vadi 2001, lk 25-28.

Korteriühistusse kuulumine hõlbustab korterelamuga seotud probleemide lahendamist. Sageli võib korteriomanikel tulla ette probleeme, mille lahendamiseks tuleb pöörduda kohtusse. Riigikohus on korteriühistu õigusi analüüsides korduvalt leidnud, et korteriühistul on õigus oma nimel ka kohtulikult maksuma panna ühistu liikmetest korteriomanikele ühiselt kuuluvaid nõudeid nii kolmandate isikute kui ka korteriühistu liikmete endi vastu. Korteriühistu õigus nimetatud hagi esitamiseks tuleneb korteriühistuseadusest. KÜS § 2 lg 1 järgi on korteriühistu ka korteriomanike, kes on korteriühistuseaduse § 5 lg 1 järgi samaaegselt ka korteriühistu liikmed, ühiste huvide esindaja. Korteriühistu asutamisega esindab korteriomanike ühiseid huve korteriühistu.⁷² Kuigi seadusest otsesõnu ei tulene, et korteriühistu võiks kohtus korteriomanike huve esindada, võib seda seadusandja ja seaduse üldist otstarvet silmas pidades tuletada.

Korteriomanikud on mõttelise osa suhtes kaasomanikud. Kui kaasomandile on tekitatud kahju saavad kahju hüvitamise nõude esitada kaasomanikud ühiselt. Samas on kohtupraktika jaatanud ka võimalust, et korteriühistu võib esitada hagi kaasomaniku vastu, kes on kahjustanud kaasomandisse kuuluvat eset. Riigikohus leidis, et kui vara, millele kahju tekitati, on korteriomanike kaasomandis, saavad omandi kahjustamisega deliktiõigusliku kahju hüvitamise nõude esitada üksnes kaasomanikud, kuid korteriomanike eest võib KOS § 11 alusel esitada kahju hüvitamise nõude ka korteriühistu.⁷³

Lisaks eelnevale on teatud juhtudel korteriühistul õigus esindada korteriomanike ka nendes õigusvaidlustes, mis on tekkinud enne korteriühistu loomist. Kolleegium leidis, et enne elamu haldamise üleandmist tekkinud korteriomanike ja üürnike poolt tasutud remondirahadest tuleneva nõude osas saab korteriühistu KÜS § 2 lg 1 järgi oma liikmete õiguste kaitseks kohtusse pöörduda oma nimel. Seetõttu võib korteriühistu oma nimel endale täitmiseks esitada neid korteriomanikele kuuluvaid nõudeid, mis tulenevad eluruumide kohustatud subjekti või muu haldaja tegevusest elamute haldamisel enne haldamise üleandmist korteriühistutele.⁷⁴

Samuti on kolleegium leidnud, et kui korteriomanik rikub teiste korteriomanike õigusi, mis tulenevad korteriomandi mõtteliste osade majandamisest, siis on korteriühistul õigus esitada oma nimel hagi korteriomanike rikutud õiguste kaitseks. Korteriomanike õiguste rikkumine võib seisneda ka korteriomandite reaalosade hulka mitte kuuluvate ruumide ebaseaduslikus valdamises, mis ei ole saadud omavoli rakendamise teel. Sellisel juhul on korteriühistul õigus

⁷² RKTko 3-2-1-83-04 p 17.

⁷³ RKTko 3-2-1-91-06 p 10.

⁷⁴ RKTko 3-2-1-9-04 p 23.

esitada vindikatsioonihagi korteriomanike kaasvalduse kaitseks. Korteriühistu poolt korteriomanike kaitseks hagi esitamine ei sõltu sellest, kas korteriomanike õigusi rikub keegi korteriomanikest või kõrvaline isik.⁷⁵ Samas aga ei ole ühel korteriomanikul õigus esitada hagi teiste korteriomanike nimel. Korteriomandiseadusest ei tulene, et vaid mõni korteriomaniik saaks ilma teiste korteriomaniike volitusega esindada kohtus kõiki teisi korteriomaniikke.⁷⁶

Korteriühistu esindusõigust ei ole seaduses otsesõnu väljendatud, kuid kohus on siiski seadust tõlgendades jõudnud järeldusele, et esindusõiguse olemasolu tuleb jaatada. Õigusteadust samastatakse jurisprudentsi ehk õigusdogmaatikaga, mille eesmärk on normide sisu selgitamine. Dogmaatika peab kehtivat õigust ratsionaalse veenmisjõuga ja üldiselt tunnustatud põhiväärtuste (väärtusveendumuste) valguses seletama. Mandrieuroopalikus õiguskultuuris aitab dogmaatika kaasa sellele, et sama kvaliteediga vaidlusküsimusi ei vaielda ikka ja jälle uuesti, vaid lähtutakse juba olemasolevast dogmaatikast, mis on teatud lahendused väärtustanud ja pakkunud dogmaatilise lahendusmustrit. Õigusdogmaatika on sündinud ja sünnib pingsituatsioonis – vaidluste ja isegi konfrontatsioonide olukorras. Kuid ennast kord juba kehtestanud, on sellisele õigusdogmaatikale raske vastu seista ja vastu vaielda.⁷⁷ Seega õigusdogmaatika ülesanne on selgitada objektiivset õigust ning anda siduvaid põhiteadmisi. Nii on ka Riigikohus mitmetel kordadel jõudnud seaduse tõlgendamise abiga järeldusele, et korteriühistul on erinevates õigusvaidlustes õigus korteriomaniikke esindada kuna see on kooskõlas seaduse üldise mõtte ning seadusandja tahtega. Kuivõrd objektiivsest õigusest ei tulene otseselt korteriühistu õigust korteriomaniikke õigusvaidlustes esindada, on see õigusdogmaatikast tulenev seisukoht.

3.2 Hea usu põhimõte korteriühistus

Korteriomandiseaduses ja korteriühistuseaduses ei ole expressis verbis hea usu põhimõttele viidatud, kuid siiski tuleb seda õiguse üldpõhimõtet korteriühistu tegevuses arvesse võtta. Hea usu põhimõtte konkretiseerimisel on aluseks ühiskonnas üldised aktsepteeritavad väärtusnormid ja tavad. Õiglane ja eetiline käitumine on väärtused, mis tagavad inimväärika elukorralduse, mille järgimata jätmine võib tuua kaasa ebaõiglase otsuse. Hea usu põhimõte

⁷⁵ RKTko 3-2-1-76-04.

⁷⁶ RKTko 3-2-1-38-11.

⁷⁷ R. Narits. Konstitutsioonikohtute tänapäevastest töömeetoditest mandrieuroopaliku õiguskultuuri ja common law kui mõtlemisviiside lähenemise tingimustes. – Riigikogu toimetised 2008, nr 17, lk 87-88.

võimaldab seadust edasi arendada ning anda seadusenormile õiguse idee vastava tõlgenduse.⁷⁸ Kuivõrd hea usu põhimõte on seotud üldiste käitumisreeglite, tava, moraali ja väärtustega, tuleb õiglase otsuse tegemiseks arvestada õigusväliste normidega. Õigusvälised normid ei ole ühiskonnas midagi eraldiseisvat või võõrast. Ühiskonnas kehtivad normid võib laias laastus jagada kahte rühma – õigusvälisteks normideks ja õigusnormideks. Nii õigusvälised normid kui ka õigusnormid on kohustusliku iseloomuga. Kõik sotsiaalsed normid on omavahel seotud, kujutades endast sotsiaalset korda, sest nad reguleerivad inimestevahelisi suhteid.⁷⁹ Õigusvälised normid on omased igale ühiskonnale ja sotsiaalsele grupile ning need kehtivad ilma riikliku sunnita.

Hea usu põhimõte on abstraktne ning see vajab igal juhtumil eraldi sisustamist, kuid on alati seotud ühiskonna poolt tunnustatud väärtustega. Väärtused on enamuse poolt heaks kiidetud ja omaks võetud arusaamad sellest, mis on hea ja halb, lubatud ja keelatud, ilus ja inetu, kasulik ja kahjulik. Väärtusi on erinevaid, kuid nende eesmärk on üks: suunata inimese käitumist, tema tegevust ja mõttemaailma ning ergutada ja motiveerida teda tegutsema.⁸⁰ Hea usu põhimõte kooskõlastab inimeste käitumist ning selle abil on võimalik inimeste käitumist prognoosida. Iga inimene soovib ja eeldab, et omavahelistes suhetes arvestatakse üldiste käitumistavadega. Kuigi hea usu põhimõte on tihedalt seotud õigusväliste normidega, millel puudub riiklik sund, on hea usu põhimõtte funktsioon siiski tõkestada isiku õiguste kuritarvitamist ning on leidnud Eesti kohtupraktikas laialdast kasutamist.

Selles peatükis käsitletakse hea usu põhimõtte kohaldamise võimalustest korteriühistutes, millistel juhtudel võib hea usu põhimõtte kohaldamine tulla kõne alla, kuidas see mõjutab ühistu poolt vastuvõetud otsuste kehtivust ning mida kaasomanikud ning ühistu peavad omavahelistes suhetes arvestama.

3.2.1 Hea usu põhimõtte liikmete omavahelistes suhetes

Hea usu põhimõte on oluline nii kaasomanike omavahelises suhtes, kuid ka juhatuse liikmel on kohustus käituda vastavalt hea usu põhimõttele. AÕS § 72 lg 5 esimese lause kohaselt on kaasomanikul õigus nõuda teistelt kaasomanikelt, et kaasomandis olevat asja vallataks ja kasutataks kõigi kaasomanike huvides. Samuti sisustab seda AÕS § 72 lg 5 teine lause, mille

⁷⁸ I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2004, lk 69-70.

⁷⁹ S. Kaugia. Õigusnormide kohast eri kultuuriruumides. – Riigikogu toimetised 2002, nr 6, lk 69.

⁸⁰ I. Aimre, lk 93-94.

järgi peavad kaasomanikud üksteise suhtes käituma lähtuvalt hea usu põhimõttest, eelkõige hoiduma teiste kaasomanike õiguste kahjustamisest.⁸¹

Korteriühistu kui juriidilise isiku liikmetele kehtib täiendavalt TSüS § 32, mille järgi juriidilise isiku liikmed, samuti juriidilise isiku juhtorganite liikmed peavad omavahelistes suhetes järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve. Korteriühistu liikmele võib hea usu põhimõttest tuleneda muuhulgas kohustus mitte kahjustada ühistut ja panustada selle juhtimisse, mille väljendusena võib ta olla kohustatud hääletama maja valitsemiseks vajalike otsuste poolt või nõustuma valitsemiseks vajalike kokkulepetega.⁸²

Hea usu põhimõte seisab seadusest kõrgemal. Korteriühistu peab oma tegevuses järgima seaduseid, kuid omavahelistes suhetes ei tohi unustada teisi ühiskonnas üldkehtivaid norme, mis on grupi liikmete omavahelise suhtluse aluseks. Veelgi enam, hea usu põhimõte tugevdab korteriühistut kui sotsiaalset gruppi, sest grupi tugevus on vahetult seotud grupiliikmete heaoluga grupis. Kuivõrd praegu, mil inimühiskond on pea lahutamatu seotud riigiga, käsitletakse moraalireegleid õiguse eelastmena, hüppelauana, mida õigus on oma tekkimiseks ja oma arengus abivahendina kasutanud,⁸³ toob hea usu põhimõte riigi poolt loodud õiguse kõrvale õigusvälised normid, mida ei tohi omavahelistes suhetes unustada.

3.2.2 Hea usu põhimõttega vastuolevad otsused

Kuna abstraktsed õigusnormid võivad kaasa tuua ebaõiglase lahenduse, siis annab hea usu põhimõte võimaluse teha erandeid ning seeläbi saavutada õiglane lahend. Riigikohus on leidnud, et ka nõuetekohaselt vastuvõetud otsuse täitmine võib erandlikel asjaoludel olla täielikult või osaliselt nii korteriühistuga kui ka selleta valitsetavas kortermajas eelkõige otsuse vastu hääletanud korteriomani suhtes vastuolus hea usu põhimõttega, mistõttu võib viimane sel põhjusel otsuse täitmisest keelduda. See võib tähendada, et otsuse vastu hääletanud korteriomani ei saa vähemalt tervikuna nõuda enamuse otsusel tehtud muude kui vajalike kulutuste hüvitamist, kui majanduslikel või muudel põhjustel ei saa temalt kulude kandmist täies ulatuses eeldada, kuna see tooks talle kaasa rasked tagajärjed.⁸⁴ Seega on teatud tingimustel korteriomani võimalik üldkoosoleku otsusest erineval viisil käituda.

⁸¹ RKTko 3-2-1-116-11.

⁸² RKTko 3-2-1-116-11 p 23.

⁸³ A. Mark. Õigus sotsiaalse ja poliitilise fenomenina. – Õiguse sotsiaalsest olemusest ja toimest ühiskonnas. S. Kaugia (koost, toim). Tartu: Avatar Holding 2009, lk 104-105.

⁸⁴ RKTko 3-2-1-116-11 p 24.

Küll aga ei muuda see otsust täielikult kehtetuks, vaid annab võimaluse piirata kohustuste täitmise ulatust. Kuivõrd hea usu põhimõtte vajab igal konkreetsel juhul eraldi sisustamist, on oluline roll asjaolude tõendamisel. Tõendite põhjal peab tekkima veendumus, et otsus on tõepoolest isikule liigselt koormav või mõnel muul põhjusel vastuolus hea usu põhimõttega.

Hea usu põhimõttele tuginemine ei saa olla aluseks iga mittesobivad üldkoosoleku otsuse tühistamiseks ning selle kasutamine ei tohi muutuda kergekäeliseks. Nii on märkinud ka kohus, et kaasomandis oleva küttetorustiku asendamine kui kaasomanike otsus ei saa olla heade kommetega vastuolus ainuüksi põhjusel, et ühte korteriomanikku kohustatakse taluma korteris ehitustöid, kui ta on sarnased tööd juba teinud. Kaasomanikel on õigus otsustada, kuidas kaasomandis oleva varaga käituda ja ainuüksi mõne kaasomaniku huvide riivamine ei muuda otsust vastuolus olevaks heade kommetega.⁸⁵

Kaasomand on üheaegselt mitmele isikule kuuluv omandiõigus, mis on jagatud mõttelisteks osadeks. AÕS § 71 lg 1 alusel on kaasomanike osad ühises asjas võrdsed, kui seaduses või tehinguga ei ole sätestatud teisiti. AÕS § 71 lg 1 alusel kuulub kaasomanikule tema osale vastav osa ühise asja viljast, kui seaduses, tehingu või lepinguga ei ole sätestatud teisiti. Seega tekib kaasomanikul hüvitise nõue, kui ta ei ole saanud kaasomandi osale vastavat vilja. Riigikohus on leidnud, et teatud juhtudel võib siiski AÕS § 71 lg 2 jätta kohaldamata ja eelnimetatud hüvitisnõude rahuldamata, kui hageja nõue on vastuolus hea usu põhimõttega. Näiteks võib, sõltuvalt juhtumi asjaoludest, kaasomaniku hüvitisnõue olla vastuolus hea usu põhimõttega juhul, kui ta nõuab hüvitist tagantjärele olukorras, kus teine kaasomanik võis mõistlikult võttes hüvitisnõude esitanud kaasomaniku käitumisest aru saada, et kaasomanikud on sõlminud vaikimisi kokkuleppe, mille järgi hüvitist ei nõuta, või et kaasomanik ei kavatse hüvitisnõuet esitada.⁸⁶

Samuti on hea usu põhimõtte funktsiooniks lepingust või seadusest tulenevate õiguste teostamise kuritarvitamise piiramine. Õiguste teostamise piiramine tähendab, et kohus ei kohalda halvas usus käitumise juhul seadusest või lepingust tulenevat. Nii näiteks ei teki isikul nõuet, kui ta on ise oma lepingust tulenevaid kohustusi rikkunud ning teine pool käitus vastavalt lepingus sätestatule. Kohus on leidnud, et juhul kui kaasomanikud on leppinud lepingus kokku, et kummagi kaasomaniku ehitatud juurdeehitus jääb selle ehitanud kaasomaniku kasutusse ning üks kaasomanikest oma kohustust ei täida, ei saa tal olla õigust nõuda oma kasutusõigust ka teise poole poolt ehitatud juurdeehitusele. Hea usu põhimõttega

⁸⁵ RKTko 3-2-1-116-11 p 31.

⁸⁶ RKTko 3-2-1-149-10 p 13.

on vastuolus see, et hageja nõude alus on tekkinud hageja enda kohustuse rikkumisega ning osutunud võimalikuks seetõttu, et kostja on lepingust tuleneva kohustuse täitnud.⁸⁷

Inimesed ning sotsiaalsed grupid on paratamatult seotud õigusväliste normidega. Klammerdumine üksnes õigusnormide külge tekitab neist normidest liigse sõltuvuse ning võib tuua kaasa ebaõiglaseid otsuseid. Mida totalitaarsem on riik, seda enam on ühiskond riigi antud seadustega reguleeritud, seejuures olemata alati piisavalt tõhus ja õiglane.⁸⁸ Ebaõiglased otsused ei ole kooskõlas õiguse ideega, kuid korteriühistu ei saa oma tegevuses juhendada ka üksnes õigusvälistest normidest, sest sellisel juhul võivad saada kannatada õiguskindluse ning õiguspärase ootuse põhimõtted.

3.3 Kaasomandi eseme ühine valitsemine

Korteriomand on terviklik, koosnedes mõttelisest- ja reaalosast ning neid kahte ei tohi üksteisest lahutada. Reaalosa eeldab siiski isiku iseseisvat majandamist. Kaasomandi osa lähtub eelkõige ühise majandamise põhimõttest. Selleks, et analüüsida, millises ulatuses peavad korteriomanikud tegutsema ühiselt, on oluline määratleda kaasomandi eseme moodustavad osad.

Kõik ehitise osad, mis on vajalikud, et ehitise säilitaks oma kuju ja stabiilsuse kuuluvad kaasomandisse. Samuti moodustavad kaasomandi kõik need elamu juurde kuuluvad osad, mis mõjutavad elamu välisilmet. Sellisteks osadeks on näiteks elamu välisseinad, rõdud, ukSED, aknad ja teised elamu välisilmet mõjutavad osad. Veelgi enam, kõik ehitise osad, mis on mõeldud kõigi korteriomanikele kasutamiseks ning mis teenivad eelkõige kõigi kaasomanike huve on pigem kaasomandis. Sellisteks esemeteks on näiteks elamu trepid, sissepääsud, koridorid ja liftid. Samuti keskküttesüsteemid, korstnad, juhtmed ja antennid.⁸⁹ Sarnaselt on korterelamu kaasomandi mõistet käsitletud ka Eesti kohtupraktikas.

Kaasomandi valitsemise, majandamise ja hooldamise suurimaks probleemiks on see, et valdav osa elamute majandamise ja hooldamise tegevustest on antud elanike kanda, kellel aga puuduvad selleks vajalikud teadmised ja professionaalsus. Sellest tulenevalt võetakse elamu

⁸⁷ RKTko 3-2-1-137-10 p 14.

⁸⁸ A. Mark, lk 108.

⁸⁹ C. van der Merwe. The Distribution of ownership in an apartment ownership or condominium scheme. – Georgia Journal of International and Comparative Law. University of Aberdeen 2004, p 10. Arvutivõrgus: <http://aura.abdn.ac.uk/bitstream/2164/43/1/040929-001.pdf>, 13. 04. 2013. a.

parendamise ja jätkusuutlikkuse tagamise seisukohast vastu ebaõigeid otsuseid ning kasutatakse tihti ebakvaliteetseid materjale ja tööjõudu. Eriti teravalt tõusetub antud probleem miljööväärtuslikes eluasemepiirkondades, kus lisaks üldistele teadmatused tehtud vigadele lisandub ka piirkonna eripära ja väärtuse kadumine.⁹⁰ Samuti on tänapäeval tõusetunud probleemid, sest inimestel on erinev majanduslik olukord ning see mõjutab ka nende soove ja võimalusi kortermaja korras hoida või investeeringute suurus.⁹¹

Kaasomandi eseme valitsemise põhimõtte juures tuleb aga tähele panna, et juhul, kui kaasomandi eseme valitsemisega on tekitatud kahju kolmandatele isikutele, on kohustuste rikkumise eest vastutavaks korteriomanikud, mitte korteriühistu. Kaasomand kuulub siiski korteriomanikele, mitte korteriühistule. KOS § 2 lg 1 sätestab, et korteriühistu on korteriomanike loodud mittetulundusühistu, mille eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. See säte reguleerib üksnes korteriühistu ja tema liikmete vahelist võlasuhet ega tekita korteriühistule lepinguvälist kohustust tegutseda aktiivselt viisil, mis hoiaks ära korteriühistu liikmeteks mitteolevate isikute kahjustamise.⁹²

Käesolev peatükk analüüsib, kes saavad olla kaasomandi esemega seotud lepingute sõlmimise pooleks, kes peab kaasomandi eset korras hoidma, millised õigused on kaasomanikul kaasomandi eseme suhtes ning kuidas tuleb korteriühistutes korraldada kaasomandi eseme kasutamist.

3.3.1 Lepingute sõlmimine elamu haldamiseks

Elamu korrapäraseks majandamiseks ja elamu elamiskõlblikkuse säilitamiseks on vajalik sõlmida kolmandate isikutega erinevaid lepinguid. Seejuures võivad lepingud kolmandate isikutega olla seotud nii ühisosa eseme säilitamise, ühisosa parendamise või ka korteriomanike eluks vajalike vajaduste rahuldamisega. Eluks vajalikud teenused on elektrienergia, vesi- ja kommunaalteenused ning tubase elamiskõlbliku temperatuuri säilitamine. Nii näiteks on soojusvõrguga liitumiseks vajalik sõlmida leping, mis toob mõlemale poolele kaasa õigusi ja kohustusi. Kõik isikud võivad sõlmida võlaõiguslikke kokkuleppeid kohustuste võtmiseks, kuid mitte kõiki lepinguid ei ole igal isikul võimalik

⁹⁰ Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2008, lk 13.

⁹¹ A. Vicotrin, K. Lilleholt, D. Argale, K. Paal. Legal Framework of User-owned Dwellings in the Baltic Countries. – Nordic Council of Ministers. Copenhagen 2001, p 29.

⁹² RKTko 3-2-1-161-12.

täita. Liitumislepingu alusel toimub kaugkütteseaduse⁹³ § 11 lg 1 järgi tarbijapaigaldise faktiline liitmine võrguettevõtja soojusvõrguga. See on küll reaaltoiming, kuid sellega kaasneb ka kaasomandis oleva tarbijapaigaldise koormamine võrguettevõtja õigustega. Kui vaid üks või osa kaasomanikest võiks teistest sõltumata otsustada tarbijapaigaldise faktilise liitmise üle võrguettevõtja võrguga ja võtta sellega seoses kohustusi kõigile kaasomanikele, kahjustaks see teiste kaasomanike õigusi vara käsutamisel ja kasutamisel ning oleks seega vastuolus kaasomandi oluliste põhimõtetega.⁹⁴ Seega liitumislepingu sõlmimiseks on vajalik kõigi kaasomanike kokkulepe ning nõusolek ja võrguettevõtja võib liitumislepingu sõlmida ka üksnes kaasomanikega ühiselt. Kuna kaasomandi eseme valitsemise õigus on vaid omanikel, saavad ka liitumislepingust tulenevaid kohustusi täita üksnes omanikud ühiselt. Kui elamu valitsemiseks ja majandamiseks on asutatud korteriühistu, on just ühistu korteriomanike esindaja suhetes kolmandate isikutega. Mistõttu on just korteriühistu kolmandate isikutega sõlmitud lepingu üheks pooleks.

Riigikohus on leidnud, et ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse (ÜVVKS),⁹⁵ korteriomandiseaduse ja korteriühistuseaduse normid sätestavad imperatiivselt ühisveevärgi ja kanalisatsiooniteenuse osutamise lepingute tingimusi, sealhulgas seda, kes saavad olla ühisveevärgi ja kanalisatsiooniteenuse osutamise lepingu poolteks, ning seda, kellega on vee-ettevõtja kohustatud ühisveevärgi ja kanalisatsiooniteenuse lepinguid sõlmima. Kolleegium leiab, et ÜVVKS § 3 lg 1 tähenduses mõeldakse korteriomandite korral kinnistu all maatükki, mitte aga iga korteriomandit. ÜVVKS § 8 lg-st 1 ei tulene, et vee-ettevõtja kliendiks on korteriomanike kaasomandis oleva kinnistu mõttelise osa iga omanik eraldi. Korteriomandite omanikud saavad ÜVVKS § 5 lg 2 mõtte kohaselt olla ühisveevärgiga ja -kanalisatsiooniga liitujateks ja seega ka vee-ettevõtja kliendiks ühiselt, sest üldteadaolevalt ei ole korteriomandite reaalosade hulgas tavaliselt eraldi veevärki ja kanalisatsiooni, mille nad saaksid ühendada ühisveevärgiga ja -kanalisatsiooniga kuni kaks meetrit kinnistu piirist väljaspool, nagu sätestab ÜVVKS § 3 lg 1. Vee-ettevõtjal ei ole kohustust ja seadusest tulenevat võimalust sõlmida ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni teenuse osutamise lepinguid iga korteriomanikuga eraldi, kui on täitmata ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduses sätestatud ühisveevärgiga ja -kanalisatsiooniga liitumise tingimused.⁹⁶ Sarnaselt toimub lepingute sõlmimine ka soojusenergia, elektrienergia jt üldiste teenusepakkujatega, kui teenuseid kasutavad kõik kaasomanikud.

⁹³ Kaugkütteseadus. – RT I 2003, 25, 154.

⁹⁴ RKTKo 3-2-1-111-04.

⁹⁵ Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus. – RT I 1999, 25, 363.

⁹⁶ RKTKo 3-2-1-106-05.

Lepingute sõlmimiseni jõutakse tavaliselt siis, kui pooled on oma soovidest ja eesmärkidest mingis osas taganenud. Pooltel on võrdne positsioon läbirääkimistel ja võime oma huvide eest seista, mis tagab õiglase kokkuleppe. Lepingute sõlmimine on seotud lepinguvabaduse põhimõttega, mis põhineb tahtevabadusel. Lepinguvabaduse põhimõte tagab, et kõik isikud on vabad otsustama, kas ja kellega nad lepinguid sõlmivad.⁹⁷ Korterühistud on seotud grupimõtlemissel mõistega. Seetõttu ei ole üksikul korteriomanikul vabadust sõlmida kaasomandi esemega seotud lepinguid iseseisvalt ning ei ole iseseisvat võimalust leppida kokku konkreetsetes tingimustes. Grupimõtlemissel protsessid võivad viia kõrge konformismi tekkimiseni. Konformist allub grupi survele, näiliselt loobub oma tõekspidamistest olukorra sunnil või muudab grupi survele oma seisukohta.⁹⁸ Kuivõrd korteriühistus liikmetel on otsuste kujunemise protsessis võimalik üksteist mõjutada, võib liigne survestatus mõjutada liikme teotahet ja motivatsiooni. Ühistu liige võib pidada enda arvamust ebaoluliseks kuna otsustamisprotsessides isiku mõtteid ignoreeritakse. Liikme heaolu või selle puudumine võib omakorda muuta ühistus valitsevat õhkkonda ning seeläbi ka ühistu tugevust eesmärkide realiseerimiseks.

3.3.2 Korterelamu korrashoidmise kohustus

Kuivõrd kaasomanikel on õigus mõttelisele osale kaasomandist, on neil ka kohustus hoolitseda selle eest, et kaasomand eseme oleks korras. Eelkõige on selle kohustuse sisuks säilitada elamu tehnosüsteemide korrasolek. Ehitusseaduse⁹⁹ § 2 lg 10 alusel on ehitise tehnosüsteem ehitise piires ehitise toimimiseks ja ohutuse tagamiseks vajalike seadmete või kommunikatsioonide kogum koos nende toimimiseks vajalike konstruktsioonelementidega. Tehnosüsteemid on seotud nii elektri-, vee-, kanalisatsiooni- kui ka sidevõrguga. Seega on nii elektrijuhtmed, veetorud, kanalisatsioonitorud kui ka sidevõrgu kaablid kortermajade tehnosüsteemi osad ning need kuuluvad korteriomanike kaasomandisse.

Tehnosüsteemide korrasoleku ja remondiga seotud küsimused on korteriühistu üldkoosoleku pädevuses, seetõttu kannavad nad ka kaasomandi esemele tehtavaid kulusi ühiselt. Riigikohus on leidnud, et tarbijapagaldis ei kuulu ühegi korteriomandi reaalosa hulka ning on korteriomanike kaasomandis. Kolleegium märkis, et elamu tarbijapagaldise omanikeks on korteriomanikud ühiselt ja järelikult valdajateks korterite valdajad kaasvaldajatena. Seega

⁹⁷ I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve, lk 49-51.

⁹⁸ M. Vadi. Organisatsioonikäitumine. Tartu: Tartu Ülikooli kirjastus 1996, lk 233.

⁹⁹ Ehitusseadus. – RT I, 25.05.2012, 22.

valdavad ja kasutavad kaasomanikena AÕS § 72 järgi elamusisese keskküttesüsteemi püstikuid ühiselt ning vastutavad ühiselt ka nende korrasoleku eest. Ka remondifondi maksete tasumine on kõigi korteriühistu liikmete kohustuseks ning remondifondi summadest tuleb muu hulgas katta kulutused kogu elamusisese keskküttesüsteemi, see tähendab nii elamu üldküttesüsteemi kui ka ühe korteri reaalosasse rajatud iseseisva keskküttesüsteemi, kui korteriomani ke kaasomandi, remondiks ja parendamiseks.¹⁰⁰ Seega tuleb kõigil korteriomani kel tasuda makseid ka korteriomani ku enda poolt loodud küttesüsteemi korrahoidmiseks. Sellest järeldusest tulenevalt peaksid kõik korteriomani kud tasuma ühte korterisse paigaldatud küttekeha remondikulud hoolimata sellest, et mingit otsest kasu nad ühes korteris olevast küttekehast ei saa. Kuigi talvisel ajal mõjutab eluruumi köetus ka teisi kortereid, ei saa seda soojushulka pidada nii oluliseks, et teised korteriomani kud sellest ka otseselt kasu saaksid. Veelgi enam ei mõjuta esimesel korrusel asuva korteri tubane temperatuur viiendal korrusel elava korteriomani ku korteris olevat temperatuuri. Kõik eeltoodu paneb kahtlema antud seisukoha õiglusele vastavuses.

Ilmar Tammelo on defineerinud õiglust kui olukorda, mis tekib õiglase omistamisel sotsiaalsele situatsioonile. Ta lisas, et õiglus on positiivne eetiline sotsiaalne väärtus, mille järgi normatiivselt kahepoolsetes olukordades antakse igaühele tema osa.¹⁰¹ Eduard Raska käsitus õigluses on sarnane Tammelo poolt pakutule. Raska leidis, et õiglus on väärtus, mis iseloomustab sotsiaalsel alusel, inimeste koostöö ja solidaarsuse põhiselt toimivat ühiskonda. Õiglus garanteerib, et igaüks tõesti saab seda, mis normatiivselt kahepoolsetes olukordades talle kuuluma peab.¹⁰² Mõlemad püüdlused defineerida õigluse mõistet leiavad, et õiglase otsuse langetamisel on oluline, et igaüks saaks oma osa. Silmas pidades eeltoodud Riigikohtu seisukohta, oleks õiglane, kui ühes korteris asuva küttekeha remondikulud kannab see korteriomani k, kelle eluruumis see küttekeha asub.

Kuivõrd elamu küttesüsteem on tehnosüsteemi osa, on sellest eraldumiseks vaja kõigi kaasomani ke nõusolekut. Kollegium leidis, et korteri eraldamine elamu üldisest küttesüsteemist on ühtlasi ühise asja oluline muutmine, seega küsimus, mida tuleb lahendada üksnes kaasomani ke kokkuleppel. Selle kokkuleppega on võrdsustatav korteriühistu üldkoosoleku otsus, mille poolt on hääletanud kõik korteriomani kud. Kõigi korteriomani ke nõusolek on nõutav, kui majas on üks ühine küttesüsteem. Kui korteriomani k soovib ühisest

¹⁰⁰ RKTko 3-2-1-153-05.

¹⁰¹ P. Jõgi. Õigus ja eetika: teooriad õigusest ja õiglusest 20. sajandi õigusfilosoofias. Tallinn: Juura 1997, lk 156-158.

¹⁰² E. Raska. Õiglase õiguse probleemist. – Õiguse sotsiaalsest olemusest ja toimest ühiskonnas. S. Kaugia (koost, toim). Tartu: Avatar Holding 2009, lk 338.

küttesüsteemist eralduda on tal vaja kõigi kaasomanike kokkulepet. Kõigi kaasomanike nõusolekuks tuleb pidada ka kaasomanike aktsepteerimist muudatuste osas. Kõigi kaasomanike nõusolekut vajab ka küttesüsteemi taastamine selle esialgsel kujul.¹⁰³ Seega korteriremondi käigus ei tohi teha küttesüsteemis muudatusi ilma kõigi kaasomanike nõusolekuta. Kui muudatus on siiski tehtud, on muudatuste kõrvaldamine ning endise olukorra taastamiseks vajalik samuti kõigi kaasomanike nõusolek. Üldiselt oleks selline kontseptsioon loogiline, kuid olukorras, kus muudatused on juba tehtud ning selleks ei olnud õigust, peaks taastamine olema koheselt kohustuslik ning selleks ei peaks olema kõigi kaasomanike nõusolek nõutav.

Korterelamu tehnosüsteemide korrasoleku tagamiseks on vajalik säilitada juurdepääs seadmetele. Keskküttetorustik kuulub elamu ühiste tehnosüsteemide hulka isegi siis, kui see läbib korterimandi reaalosa. Riigikohus on öelnud, et korterimaniik peab võimaldama oma korteris küttetorusid vahetada. Ühise küttesüsteemi vahetamisega seotud kulud on üldjuhul korterimaniike ühised kulud elamu majandamisel. Seega tuleb need kanda ühiselt kõigil korterimaniikel. Ühiselt tuleb kanda ka kaasomandi esemele suunatud ehitustööde käigus tekitatud kahju (näiteks rikutud seinaviimistluse taastamise kulutused). Seejuures tuleb aga arvestada, et korterimaniikul ei pruugi olla õigust taastada senist olukorda, st küttesüsteemi torusid kinni ehitada, kui see takistab kaasomandi eseme ühist valdamist ja kasutamist.¹⁰⁴

Korterelamu korrashoidmine ei piirdu ainult tehnosüsteemide hooldamisega. Kaasomandi esemesse kuulub ka ehitist ümbritsev maatükk. Kaasomandi eseme korrashoidmise kohustuse täitmise tulemuslikkust võivad mõjutada elamu elanike individuaalsed eripärad. Individuaalsus tähistab inimese psüühiliste ja isiksuse omaduste kogumit. Individuaalsus on inimese isikupära ning näitab, mille poolest üks inimene teisest erineb. Individuaalsed omadused kujunevad füsioloogiliste ja psühholoogiliste omaduste toimel. Individuaalsed omadused näitavad inimese eeldusi ja võimeid tegevuses osalemiseks.¹⁰⁵ Nii näiteks ei pruugi vanemas eas inimesele või füüsilise puudega isikule olla jõukohane osaleda korterelamu kevadistel suurpuhastustel või talvistel lumekoristustöödel. Samas ei tohiks sellisel juhul kohustuse täitmist asendada rahalise kohustusega, mida võidakse käsitleda karistusena füüsilise jõuetuse eest.

¹⁰³ RKTKo 3-2-1-50-11.

¹⁰⁴ RKTKo 3-2-1-116-11.

¹⁰⁵ Vadi 1996, lk 60.

Samuti ei ole mõistlik kohustada kõiki kaasomanikke parklas lumekoristustööde tegemiseks või selle eest tasu maksmiseks. Seda eelkõige juhtudel, mil kaasomanikud ei oma isiklikku sõidukit. Eduard Raska on öelnud, et on olemas hulk indiviide, kes võitlevad oma olemasolu eest, püüavad end lõputus konkurentsist teistega kehtestada. Säärase kujutluspildi järgi inimene sünnib siia ilma nagu lahinguväljale. Ta on sünnist saati asetatud olukorda, kus kõigi vahenditega tuleb võidelda õiguse eest olla.¹⁰⁶ Raska käsitlese järgi võib ka korteriühistut kujutleda lahinguväljana, kus ühistu liige peab pidevalt võitlema õiglaste otsuste eest.

3.3.3 Kaasomandi eseme kasutuskord

Kaasomandi eseme säilitamise eesmärgipärast ühistegevust saab nimetada sotsiaalseks tegevuseks. Sotsiaalseks tegevuseks nimetatakse sellist tegevust, mille eesmärk on muuta inimeste käitumist, hoiakuid või ka indiviide ning koosluste püüdlusi. Sotsiaalne tegevus on käitumise teatud liik – mõtestatud käitumiskompleks, mis on ette võetud teatud eesmärkide saavutamiseks või mille puhul on eesmärgi saavutamiseks valitud ja kasutatud teatud vahendid. Tegevus on iseloomult sotsiaalne, kui on olemas subjektiivne motivatsioon ja orientatsioon teistele. Parsoni käsitlese kohaselt on sotsiaalne tegevus ühe indiviidi tegevus, millega kutsutakse esile teise isiku reaktsioon.¹⁰⁷ Korteriühistus võib ühe sotsiaalse tegevuse avaldumisvormina näha elamu kasutuskorda. Kasutuskorra eesmärk on kutsuda ellu sellist käitumist, millega tagatakse elamu säilimine ning seejuures kaitstakse võimalikult paljude isikute huve.

Kasutuskorraga kehtestatakse korterelamu elukorraldus. Täisväärtuslikuks eluks on vaja teatud tingimusi. Kõige laiemas mõttes vajavad inimesed eluks vett, toitu, elamispiinda jms. Korterelamus on paratamatult vajalik ka ühiselu korraldamise reeglistikku ja tingimusi, mis tagaksid elamiskõlblikud tingimused.

Nii palju kui on inimesi, on ka erinevaid arvamusi. Iga inimene on kordumatu ja omanäoline ning konsensuse saavutamine on tihti raske. Elukorralduse reeglites kokku leppimine on tavapäraselt varjatud ehk inimesed nõustuvad ja alluvad reeglitele ilma neis otseselt kokku leppimata. Korteriühistu elukorralduse reeglites kokkuleppimine toimub üldjuhul elanike kokkuleppe alusel. Kuivõrd konsensuse saavutamine võib paljudel juhtudel olla keeruline, võib kasutuskorra kindlaksmääramist nõuda ka kohtus. Kasutuskorra määramine kohtu poolt

¹⁰⁶ Raska 2009, lk 336.

¹⁰⁷ I. Aimre, lk 85.

on materiaalõiguslikult TSÜS § 68 lg 5 alusel kaasomanike kokkuleppe sõlmimise tahteavalduste ja kinnistusraamatu kande tegemise nõusolekute asendamine. Kohtul on kasutuskorra määramisel lai diskretsiooniõigus, lähtudes hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest ning arvestades muuhulgas kõigi kaasomanike ühiste huvidega, kaasomandi mõtteliste osade suurusega, senise kasutuskorraga, pooltevaheliste suhetega jm oluliste asjaoludega ning vajadusel tuleb eelistada ka vähemuse huvisid.¹⁰⁸

Kaasomandi kasutuskorraga, mis otsustatakse AÕS § 72 lg 1 järgi kas kaasomanike kokkuleppel või häälteenamusega, saab reguleerida kõiki kaasomanike tegevusi kaasomanike ühiskasutuses olevates ruumides. Muu hulgas võib kaasomandi kasutuskorra esemeks olla ka lemmikloomade pidamine ühiskasutuses olevates ruumides ja kolmandatel isikutel ühiskasutuses olevates ruumides viibida lubamine. Kaasomandi kasutuskorraga võidakse reguleerida ka seda, kuidas kaasomanikud jagavad kaasomandi kasutamisest tekkivaid kulusid ning korraldavad omavahelises suhtes nende kulude arvestust, sh viiviste maksmist.¹⁰⁹

Kaasomanike õiguste rikkumine on seotud ka korteriomandi reaalsosa kasutamisega. Ka reaalsosa kasutamine ei tohi rikkuda teiste õigusi ja teatud juhtudel on ka reaalsosa kasutamist vaja reguleerida kasutuskorraga. Riigikohus on öelnud, et kaasomaniku tegevus tema ainukasutuses olevates ruumides, sh seal lemmikloomade pidamine ja kolmandatel isikutel elamisse lubamine, ei tohi rikkuda teiste kaasomanike õigusi. Kaasomanikul on õigus sõltumata sellest, kas kaasomandi kasutuskord talle selleks õiguse annab või mitte, nõuda teiselt kaasomanikult rikkumise lõpetamist või sellest hoidumist AÕS § 72 lg 5 järgi. Sellisel juhul peab olema tõendatud õiguste rikkumine ja selle kordumise oht või oht, et rikkumine võib tulevikus aset leida. Analoogia alusel võlaõigusseaduse § 1055 lg-ga 2 võib kohus otsustada, et kaasomanik peab rikkumist taluma, saades selle eest hüvitist. Hea usu põhimõttest tulenevalt vastutab kaasomanik AÕS § 72 lg 5 järgi ka kolmandate isikute eest, kes viibivad tema loal tema ainukasutuses olevates ruumides. Seega võib üks kaasomanik nõuda, et teine kaasomanik lõpetaks kolmandate isikute käitumisest tulenevad õigusrikkumised ja edaspidi hoiduks nendest.¹¹⁰ Ilmselt on siin mõeldud juhtumeid, kus korteri reaalsosas tarbitakse alkoholi, suitsetatakse, kuulatakse öisel ajal muusikat või mõnel muul moel rikutakse teiste elanike õigusi.

Ka korterelamu parkimiskorra korraldamine on seotud kasutuskorraga. Kolleegium leiab, et korterelamut teenindaval maal korteriomaniike parkimiskohtade kindlaksmääramine on

¹⁰⁸ RKTkm 3-2-1-12-08 p 13.

¹⁰⁹ RKTkm 3-2-1-149-10.

¹¹⁰ RKTko 3-2-1-149-10.

käsitatav kaasomandi kasutuskorra kindlaksmääramisena. Seejuures on parkimisvõimalustes kokkuleppimine korteriomanike jaoks oluline küsimus, mis ei ole vaadeldav KOS-is sätestatud tavakasutusena¹¹¹. Selline kokkulepe peab tagama kõigile korteriomanikele õiglase lahenduse ning selle küsimuse lahendamiseks tuleb kolleegiumi arvates saavutada kõigi korteriomanike konsensus. Eeltoodud järeldust toetavad ka AÕS § 72 lg-d 3 ja 5, mis sätestavad kaasomanikele kohustuse käituda üksteise suhtes lähtuvalt hea usu põhimõttest ning kohustuse mitte takistada teiste kaasomanike kaaskasutust. Kolleegium märgib lisaks, et viidatud AÕS-i ja KOS-i sätetest tulenev kaasomandi valdamine ja kasutamine on kaasomanike õigus. Seega ei ole korteriühistu majandustegevus samastatav kaasomanike kokkuleppega.¹¹²

Korterelamu ümbruses olevate parkimiskohtade rajamine ja nende kasutamine valmistab palju probleeme. Tihti on vaidluste põhjuseks omavoli korteriühistu või üksikute korteriomanike poolt. Parkimise küsimused otsustatakse kas ühistu üldkoosolekul või juhatuse koosolekul. Sageli määratakse parkimiskoht kindlale korterile, mille korteriomaniik võib võõrandada koos korteriomandiga. Osadel korteriomaniikel on keelatud oma autot maja ümbrusesse parkida, viidates sellele, et parkimiskoht kuulub ühele kindlale korterile või parkimiskohti renditakse. Tuginedes Riigikohtu seisukohale, ei tohiks parkimisalaseid küsimusi otsustada häälteenamusega ning samuti ei kuulu parkimise korraldamine korteriühistu pädevusse. Elamu ümbrus kuulub korteriomaniike kaasomandisse ning parkimisküsimused tuleb otsustada korteriomaniike kokkuleppega, mis eeldab kõigi korteriomaniike nõusolekut. Kuna Riigikohus rõhutas, et korteriühistu majandustegevus ei ole samastatav korteriomaniike kokkuleppega, siis on üldkoosoleku otsused parkimise kohta seadusevastased. Üldkoosoleku otsus oleks vaid siis kehtiv, kui üldkoosolekul osaleksid kõik korteriomaniikud, sest sellisel juhul oleks see võrdsustatav korteriomaniike kokkuleppega. Samad eeldused kehtivad ka parkimiskohtade müümise ning rentimise osas, ka siis ei piisa ainult üldkoosoleku otsusest. Veelgi enam, kuna tegemist on kaasomandi esemega ning korteriühistu ei ole maaomanik, ei tohi parkimiskohti üldse seostada ühe kindla korteriga, võõrandada ehk anda ühe korteriomaniiku ainukasutusse või rentida. Võõrandamine oleks võimalik vaid juhul, kui parkimiskoht oleks kantud

¹¹¹ Pidades ilmselt silmas, et kaasomandiga seotud kõige olulisemad küsimused tuleb lahendada üksnes kaasomanike kokkuleppel, on seadusandaja nimetanud ka juhtumid, mida on lubatud lahendada üksnes kaasomanike kokkuleppel, mitte enamuse otsusega (näit. AÕS § 74 lg 1). Ka KOS sätete kohaselt võivad korteriomaniikud kaasomandi eset kasutada omavahelise kokkuleppe või häälteenamuse alusel tehtud otsuse kohaselt. Samas piiritleb seadusandja küsimused, mille lahendamise reeglites võib kokku leppida ühel või teisel viisil, kasutades tavakasutuse mõistet. Nii sätestatakse KOS § 12 lg-s 1, et korteriomaniikud võivad korteriomandi reaalsena ja kaasomandi eseme kasutamist reguleerida kokkuleppega, sama sätte lg 2 viitab aga KOS § 11 lg 1 p-s 1 märgitud tavakasutusele, mille piires võivad korteriomaniikud otsustada küsimusi häälteenamusega. (RKTKm 3-2-1-151-10 p 10).

¹¹² RKTKm 3-2-1-151-10.

kinnistusraamatusse. Kuna maa kuulub mõttelises osas ka korteriomanikule, viiks parkimiskoha rentimine olukorrani, kus korteriomanik rendiks maad iseendalt. Samuti ei tohi keelata teistel kaasomanikel kasutada majaümbruses asuvat maad, sest kaasomandi kasutamisel ei tohi takistada teisi kaasomanikke maa kasutamisel.¹¹³ Seega on parkimise korraldamine seotud elamu elukorraldusega ning vajalike tingimused tule kokku leppida elamu kasutuskorraga. Oluline on korteriomanike ühine kokkulepped. Juhul, kui kasutuskord ei vasta kõigi kaasomanike huvidele, on võimalik kasutuskorra kindlaks määramiseks pöörduda kohtu poole.

Kaasomandi kasutuskord peaks võimalikult suures ulatuses vastama kõigi kaasomanike tahtele. Paljud kaasomanikud ei oma autot ning nad ei ole ka huvitatud parkla rajamisest. Osad soovivad muruplatsi, kus lapsed saaksid mängida või kuhu oleks võimalik paigaldada pesukuivatamiseks nõõrid.

Kolleegium on kasutuskorra olemuse kohta lisanud, et kaasomandi kasutuskorraga ei saa reguleerida kaasomanike ja kolmandate isikute vahelisi suhteid, sh suhteid kaasomanike ning korteriühistu vahel. Samas ei ole välistatud muud kokkulepped kaasomanike ja kolmandate isikute vahel, millega reguleeritakse poolte õigusi ja kohustusi, mis tulenevad kaasomandi kasutamisest. Seega saab kasutuskorraga reguleerida üksnes kaasomanike vahelisi suhteid.¹¹⁴

Ühiskonnaelu korraldamine ei ole ega ei võigi olla ühiskonnaliikmete toimimise ja keskkonnatingimuste üldine reguleerimine parimate mallide järgi. Ametliku korralduse abiks võtmine on põhjendatud vaid siis, kui eluks tarvilikud tingimused muidu ei kujune või kui ohtlikke toimeid ei saa teisiti vältida. Igasugune püüe individuaalset toimimist ning elukeskkonna sisu tegeliku ametliku korraldamise vajaduseta ette kirjutada ja ühiskonnaliikmeid kujundada, on ebaadekvaatne.¹¹⁵ Igasugune ülereguleerimine on alati pigem negatiivne kui positiivne. Kasutuskorra näol on aga tegemist paratamatult vajalike reeglite kindlaksmääramisega, mille eesmärk on suunata ning juhtida korteriomanike käitumist kõigi kaasomanike poolt soovitud viisil. Ka kasutuskorras sätestatud reeglitega ei tohi minna liiale ning vältida tuleks ülereguleerimist. Korteriomanikele peab siiski jääma võimalus ka ise otsustada oma käitumise sobivuse üle.

¹¹³ M. Suhnjova. Parkimise Kuldreeglid. - Korteriühistute infoleht 2011, nr 36. Arvutivõrgus: <http://www.meiekodu.ee/est/artiklid/Parkimise-kuldreeglid-07102011>, 17. 04. 2013. a.

¹¹⁴ RKTko 3-2-1-149-10.

¹¹⁵ E. M. Graf, M. Paul. Üldsotsioloogia. Pirgu Arenduskeskus 1997, lk 27.

3.4 Korterelamu majandamise alused

Teenuste tarbimine ja seeläbi erinevate hüvede saamine on paratamatult seotud kohustusega tasuda tarbitud teenuste eest. Kommunaalteenuste kulud sõltuvad teenust osutava füüsiliste - või juriidiliste isikutega sõlmitud lepingutest. Kommunaalteenused on näiteks soojusenergia, elektrienergia, vesi ja kanalisatsioon ning elamu gaasiga varustamine. Samuti kuuluvad sinna hulka korteriühistu juhatuse liikmetel, raamatupidajatele ja koristajale makstavad tasud. Korteriomaniikul on kohustus tasuda majanduskulusid, sest väga suure võlgnevuse puhul on võimalik nõuda kohtu kaudu korteriomandi võõrandamist korteriomandiseaduses sätestatud korras.

Käesolevas peatükis analüüsitakse majanduskulude tasumisega seotud probleeme ning sundvõõrandamise olemust ning selle taotlemise võimalust.

3.4.1 Majanduskulude tasumine

KOS § 13 lg 1 kui ka AÕS § 75 järgi kannavad korteriomaniikud kaasomanikena ühised maja valitsemisega seotud kulud vastavalt kaasomandiosa suurusele. Maja valitsemisel korteriühistu vahendusel näeb KÜS § 15¹ ette ühiste kulude kandmise sarnaselt vastavalt eluruumide pindala osatähtsusele, arvestatuna eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta. Samas lubab sama säte põhikirjaga kehtestada seadusest erineva kulude arvestamise põhimõtte.

Kolleegium on leidnud, et erireeglite puudumisel saab kogu maja elektritarbimist lugeda korteriomaniike ühiseks kuluks. Kuigi selle jagamine korterite vahel, lähtudes nende elektritarbimisest, peaks olema samuti ette nähtud korteriühistu põhikirjas, mõõnab kolleegium, et iseenesest mõistlik kulujaotus võib olla välja kujunenud ka ühistu liikmete üldkoosoleku otsuste alusel või tavana. Küll aga ei ole juhatusele õigust ise kehtestada korteriomaniikele elektritariife, mis erinevad elektrimüüja omadest. Korterühistu saab üksnes jagada tekkinud kulusid. Maja üldarvesti ja korterite arvestite näitude vahe ehk üldelektri eest arvete esitamisel tuleb korteriühistul lähtuda põhikirja sätestatud põhimõttest, et maksete suuruse kindlaksmääramisel lähtutakse liikme omandis oleva korteri üldpinna osast maja korterite kogupinnas.¹¹⁶ Oluline on, et korteriühistul ei ole õigus nõuda elektri eest suuremaid

¹¹⁶ RKTkm 3-2-1-52-12 p 12.

tasusid, vaid ta on üksnes vahendaja, kes jaotab arved korteriomanikele. Vastasel juhul kuritarvitaks korteriühistu juhatus liikmete usaldust.

Riigikohus on veel lisanud, et korteriomaniku võimalik õigus keelduda tasumast üledelektri eest rohkem, kui temalt võiks vastavalt korteri suurusele nõuda, ei anna korteriomanikul alust keelduda tasumast tema korteris tarbitud elektrienergia eest ega ammugi mitte arvete tasumisest muus ulatuses.¹¹⁷ Vastupidine seisukoht oleks ka ebamõistlik. Samas ei ole korteriühistul õigust nõuda tasu teenuste eest, mida tegelikkuses ei tarbita. Näiteks ei ole õiglane nõuda soojusvõrgu teenuse eest tasumist suvisel perioodil, kui soojusenergiat ei tarbita.

Korteriühistu tegevuses tuleb lähtuda hea usu põhimõttest. Korteriomanikku ei tohi takistada oma korterit eesmärgipäraselt kasutada. Sama põhimõtte kehtib ka äriühingutele, see tähendab, et ka äriühing peab saama korterit eesmärgipäraselt kasutada, kui see ei riku teiste kaasomanike õigusi. Kohus on leidnud, et isegi juhul, kui korteriomandi kasutamine oli korteriühistust tingitud põhjustel takistatud, ei vabasta nimetatud asjaolu hagejat kohustusest osaleda majandamiskulude kandmisel ega too kaasa otsuse tühisust heade kommete vastasuse tõttu. Korteriomaniik on korteriühistu liikmena kohustatud täitma KÜS § 13 lg 4 järgi korteriühistu otsuseid elamu majandamiseks ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta.¹¹⁸ Korteriomandi eesmärgipärase kasutuse takistuse korral oleks õiglane, kui korteriomaniik tasuks üksnes realselt tarbitud elektri eest, mitte üldise kulude arvestamise põhimõtte järgi. Seda muidugi juhul, kui korteri kasutamine on takistatud niivõrd suures ulatuses, et omanik seal peaaegu üldse ei viibid ja seetõttu ka elektrienergiat ei kasuta. Vastasel juhul on küsitav, kas õiguse ülesannet on võimalik ja tuleb määratleda vaid juriidiliste normide tasandilt, jättes kõrvale õiguse olemise ning toimimise muud tasandid ja vormid. Kas on piisav, kui seadusandja, tuginedes oma subjektiivsetele arusaamadele või eelistustele, loob ise teatava kujutluspildi, ideaalmudeli ühiskonnast ning hakkab siis õigusnormidega juhtima inimesi selle ideaali poole? Või peab ta sotsiaalses mõttes hea tulemuse saavutamiseks jääma reaalse ühiskonna tingimuste konteksti.¹¹⁹ Võttes siinkohal arvesse ka Tammelo ja Raska käsitlust õiglusest,¹²⁰ ei ole õiglane nõuda isikult, kes realselt teenust ei tarbi, majanduskulude tasumist üldreegli ehk ruutmeetripõhise arvestuse alusel.

¹¹⁷ RKTkm 3-2-1-52-12 p 13.

¹¹⁸ RKTkm 3-2-1-187-12.

¹¹⁹ Raska 2004, lk 50-51.

¹²⁰ Vt lähemalt käesoleva töö lk 43.

KÜS § 5¹ sätestab korteriühistu liikme õiguste ja kohustuste ülemineku põhimõtte korteriomandi võõrandamisel või pärimisel. KÜS § 7 lg 3 järgi on korteriomandi omandaja korteriomandi võõrandamisel või pärimisel kohustatud korteriühistule tasuma korteriomandi võõrandaja või pärandaja tasumata jäänud majandamiskulude ja muude maksete eest. KÜS § 7 lg 3 loob korteriomandi võõrandaja ja omandaja solidaarse kohustuse, see tähendab, et viidatud sätte alusel võib korteriühistu nõuda korteriomandi võõrandamise korral võõrandaja tasumata jäänud maksete tasumist nii võõrandajalt kui ka omandajalt. Kõnealuse sätte eesmärgiks ei ole vabastada korteriomandi võõrandajat tema omanikuks oleku ajal tekkinud võlgnevuse tasumisest, vaid lihtsustada korteriühistu nõude maksmapanekut olukorras, kus korteriomandi omanik on vahetunud. Korteriomanik on korteriühistu liikmena kohustatud täitma KÜS § 13 lg 4 järgi korteriühistu otsuseid elamu majandamiseks ja säilitamiseks vajalike toimingute tegemise ning majandamiskulude kandmise kohta.

Seega saab korteriühistu nõuda viidatud sättest tulenevalt korteri võõrandajalt võlga, mis on tekkinud tema korteriomandi omanikuks oleku ajal. Sellel ajavahemikul tekkinud võlga saab ühistu nõuda aga ka KÜS § 7 lg-st 3 tulenevalt korteriomandi omandajalt. VÕS § 65 lg 2 järgi tekib solidaarkohustus ka juhul, kui mitu isikut peavad täitma sama sisuga kohustuse, mille täitmist võib võlausaldaja nõuda vaid ühe korra.¹²¹ Seega muutunud õiguslik olukord ei takista korteriühistul võlgnevuse nõudmist. Kuigi kolleegium viitas, et antud põhimõte ei ole mõeldud uue omaniku n-ö karistamiseks, on see siiski uuele omandajale koormav. See asjaolu võib viia praktikas olukorrani, kus korteri võõrandaja pahatahtlikult ei maksa enne omandi üleminemist majanduskulusid, jättes need kõik korteri omandaja kanda.

Majanduskulude õigeaegne tasumine on äärmiselt oluline, sest KÜS § 7 lg 4 alusel võib majandamiskulude maksmisega viivitamisel korteriühistu juhatus nõuda korterimanikult viivist kuni 0,07 protsenti maksmata jäänud summalt päevas iga viivitatud kalendripäeva eest majandamiskulude maksmise kuule järgneva kuu esimesest kuupäevast arvates. Lisaks võib tasumata jäänud majanduskulud viia korteri sundvõõrandamiseni.

3.4.2 Korteriomandi sundvõõrandamine

Sotsiaalne grupp toimib teatud normide alusel, mille abiga saavutatakse grupis teatud korrastatus. Korrastatust grupis sõltub selles, kas normidest peetakse kinni või neid eiratakse.

¹²¹ RKTKo 3-2-1-48-11.

Viimasel juhul on tegemist hälbekäitumisega. Hälbekäitumine on määratletav tahtelise käitumisena, mis pole kooskõlas teatud inimühenduses kehtestatud normidega. Käitumismallide kehtestamise ja nendest kinnipidamise tagamist nimetatakse sotsiaalseks kontrolliks.¹²² Sotsiaalne kontroll saab olla nii formaalne kui mitteformaalne. Formaalse kontrolli puhul kiidab ametiasutus või organisatsioon inimeste käitumise või tegevuse heaks või mõistab selle hukka. Mitteformaalne kontroll tugineb vanemate, sõprade, kolleegide, tuttavate, ka ühiskondliku arvamuse või massimeediavahendite kaudu esitatava käitumise või tegevuse heakskiidule või hukkamõistule.¹²³ Juhindudes sellest, et korteriühistu liige on alati seotud sotsiaalsete normidega, toob ka nende eiramine kaasa karistuse. Üheks korteriomandiseadusest tulenevaks karistuseks on korteriomandi sundvõõrandamise kohustus.

Korteri sundvõõrandamise nõude võivad korteriomaniikud esitada juhul, kui korteriomaniik on korduvalt jätnud täitmata KOS §-s 11 loetletud kohustused. KOS § 11 kohaselt on korteriomaniik kohustatud hoidma korteri reaalosa korras, korteriomaniik ei tohi ületada kaasomandi kasutamisel tavakasutuse piire, korteriomaniikul on kohustus lubada võõraid isikuid korteri reaalosasse, kui see on vajalik korterelamu säilimiseks ning samuti kohustus hoiduda tegevusest, mis häirib teiste korteriomandite kasutamist, mistõttu ei pea teised korteriomaniikud ei tema ühisusse kuulumist enam võimalikuks. Sundvõõrandamise nõude tekkimise aluseks võib olla ka asjaolu, et vähemalt kuue kuu majanduskulude tasumisega on viivitatud üle kolme kuu.

Kohus on leidnud, et vastavalt KOS §-le 28 kohaldatakse korteriomandi valitsemise peatüki sätteid vallasasjana tsiviilkäibes olevale eluruumile ja mitteeluruumile. Seega kohalduvad korteriomandi võõrandamist reguleerivad sätted ka vallasasjast korteri võõrandamise kohustuse korral.¹²⁴

Vastavalt KOS § 14 lg 5 teisele lausele lähtub kohus otsust tehes võõrandamisnõude aluseks olevatest asjaoludest. Sellest sättest tulenevalt peab kohus analüüsima kõiki asjaolusid ja tõendeid, mille alusel korteriühistu liikmelt korteri võõrandamist nõutakse. Oluline on siiski võõrandamisnõude aluseks olevate materiaalsete eelduste olemasolu kontrollimine. Kohus on leidnud, et kehtiva võõrandamise otsuse vastuvõtmiseks korteriühistu poolt on nõutav, et korteriühistu üldkoosolekul osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole kaasomandiosadest ja otsuse poolt on enamus üldkoosolekul osalejatest.¹²⁵ Kuivõrd esmane otsus korteriomaniiku

¹²² P. Kenkmann. Hälbekäitumine sotsioloogia vaatekohast. – Õigus. Psühholoogia. Sotsioloogia. Õppematerjale III. S. Kaugia (koost, toim). Tartu: MTÜ ÕPS Tartu Ühing 2003, lk 18.

¹²³ Vadi 1996, lk 173.

¹²⁴ RKTKo 3-2-1-107-06.

¹²⁵ RKTKm 3-2-1-187-12.

väljaarvamiseks korteriühistu liikmete hulgast sundvõõrandamise nõude abil tehakse korteriomaniike poolt, eelneb korteriühistus formaalsele kontrollile alati mitteformaalne kontroll. Arvestada tuleb ka asjaoluga, et isegi juhul, kui sundvõõrandamist ei nõuta, toob igasugune normide rikkumine igal juhul kaasa negatiivse reageeringu kaasomaniike poolt.

Korteri sundvõõrandamise piisavate alustena on Riigikohus käsitlenud korteris asuvate üldkommunikatsioonide olukorra plaanilisest kontrollist ja hooldetöödest korduvat keeldumist hoolimata kirjalikest nõuetest, millega võis korteriomaniik rikkuda KOS § 11 lg 1 p 3 ning samuti seda, kui korteriomaniik on vähemalt kuue kuu majanduskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu.¹²⁶

Korteriomandi võõrandamisele sundimine on äärmuslik abinõu, mille kasutamiseks tuleb tuvastada vajalike eelduste olemasolu. Võlgniku kohustamiseks KOS § 14 lg 2 p 2 alusel korter võõrandada, kui ta on vähemalt kuue kuu majanduskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu, tuleb seega eelnevalt teha kindlaks majanduskulude igakuine võlgnevus.¹²⁷ Võlgnevuse suurus peaks olema proportsionaalne nõudega ning soovitatavalt siiski ligi veerand korteri hinnast, aga isegi siis on üksnes võlgnevuse korral keeruline jõuda positiivse kohtulahendini. Kui aga võlgnevusele lisanduvad ka teised rikkumised, on kohtul otsustamine kergem ning kohus võib otsustada korteri võõrandamise. Korteriühistul peab olema võimalik tõendada, et rikkumine on toimunud, sest niisama suusõnalisest jutust kohtumenetluses ei piisa.¹²⁸

See osa sotsiaalsest tegelikkusest, mis on inimesega seotud, määrab tema olukorra ja tegutsemise ning loob selleks võimalusi, kujutab endast tema sotsiaalset keskkonda.¹²⁹ Sotsiaalne keskkond sõltub muuhulgas inimese päritolust ja elukohast. Erinevates sotsiaalsetes keskkondades võivad kehtida erinevad normid ning seetõttu võib erineda ka reageering toimunud käitumisele. Kuivõrd Eestis on majanduskulude tasumisega viivitamise tõttu kaasomanikel õigus kohustada korteriomaniikku korteriomandit sundvõõrandama, ei ole selline karistamise viis teistes riikides levinud. Sarnaselt Eestile on ka teistes endistes sotsialistlikes riikides ning Saksamaal kasutusel sundvõõrandamise meetod. Ungaris seevastu seatakse võlgniku korterile korteriühistu kasuks pandiõigus. Soomes on lahendatud majanduskulude tasumise kohustuse täitmine korteri valduse üleminekuga. Kui korteriomaniikul tekib võlgnevus, võtab korteriühistu korteri oma valdusesse ning koormab korteriomandi kasutuslepinguga. Kasutuslepingust saadavad tulud kantakse majafondi,

¹²⁶ RKTKo 3-2-1-2-05.

¹²⁷ RKTKo 3-2-1-107-06.

¹²⁸ U. Mardi. Korteriühistu käsiraamat. Tallinn: Orwil 2010, lk 29.

¹²⁹ E-M. Graf, M. Paul, lk 20.

millega omakorda kaetakse võlgnikust korteriomaniiku võlg, kuid korteriomaniik ei kaota omandiõigust oma korterile. Samas on ka riike, kus sanktsioonid üldse puuduvad. Üheks selliseks riigiks on Hiina. Hiina puhul on veel eriline see, et isegi kui sellised meetodid oleksid, siis praktikas neid ei kohaldataks, sest nende kasutamine oleks korteriühistu jaoks liiga tülikas ja kohtusse pöördumine aeganõudev.¹³⁰

Peamiselt on sundvõõrandamise nõude aluseks just majanduskulude tasumise viivituse sattumine. Muutunud majandussituatsioon on vähendanud elanikkonna sissetulekuid ning suurendanud majanduslikku ebavõrdsust. Majandusliku olukorra parandamiseks on võimalik taotleda kohalikult omavalitsuselt toimetulekutoetust. Sotsiaalhoolekande seaduse¹³¹ § 22 lg 1 alusel on toimetulekutoetust õigus taotleda isikutel, kelle kuu netosissetulek pärast eluruumi alaliste kulude mahaarvamist on alla kehtestatud toimetulekupiiri. Toimetulekupiiri kehtestamisel lähtutakse minimaalsetest tarbimiskuludest toidule, riietusele ja jalanõudele ning muudele kaupadele ja teenustele esmavajaduste rahuldamiseks.

Kuivõrd abi kohalikult omavalitsuselt leevendaks korteriomaniike olukorda ning aitaks neil kohaneda sotsiaalse reaalsusega, suur hulk inimesi seda siiski teha ei soovi. 2006. aastal maksti toimetulekupiiri kindlustamiseks toetusi 19 229 leibkonnale (umbes 3,4 % leibkondade üldarvust).¹³² Arvestades seda, et suurem osa elanikkonnast elab korterelamutes, on toimetuleku taotlejate protsent siiski väike. Selle üheks põhjuseks võib olla teiste ühiskonna liikmete negatiivne reageering ning hukkamõist, kuivõrd tänapäeva ühiskond on orienteeritud iseseisvusele ja iseseisvalt toimetulemisele.

3.5 Omandi kasutamise piirangud

Grupp kui inimühendus võib mõjutada üksikisiku käitumist ning võib inimese tegevusvabadust piirata. Kuivõrd korteriomaniikud on ühisomaniikud, peab nad paratamatult arvestama teiste kaasomaniike õigustega ning see piirab nende iseotsustamisvabadust.

Käesoleva peatükk analüüsib kaasomandi eseme omavolilise koormamise ja kasutamise võimalikkust ja korteriomandi reaalosa kasutamise piiranguid.

¹³⁰ M. Lujanen. Legal challenges in managing privatized apartment buildings, Paper Lujanen 2009, p 3-6.

¹³¹ Sotsiaalhoolekande seadus. - RT I, 18.04.2013, 6.

¹³² Eluasemevaldkonna arengukava, lk 11.

3.5.1 Kaasomandi eseme omavoliline kasutamine

Korteriühistu koosneb üksikisikutest, kellel on omad tõekspidamised, isikuomadused ja eelnevad elukogemused, mistõttu võib korteriühistu liikmete hulgas olla ka inimesi, kellel on kalduvus eirata kehtestatud reegleid. Nii võib üks kaasomanikest vallata, kasutada või otsustada kaasomandi esemega seotud küsimustes omavoliliselt, rikkudes seeläbi teiste kaasomanike õigusi. Omavolilist tegevust võib suurendada korteriühistu liikmetevahelise meie-tunde puudumine. Meie-tunne on grupi iseloomustamiseks peamine psühholoogiline parameeter. See on ühtsustunne grupi liikmete vahel ja väljendab inimesi ühendavat seost.¹³³ Meie-tunde puudumisel ei pruugi korteriühistu liige olla huvitatud teiste õigustega arvestamisest, seda isegi juhul kui ta teab, et eirab mõnda normi.

Valdamisõiguse rikkumise kõrvaldamiseks on võimalik esitada vindikatsiooninõue. Kuivõrd vindikatsiooninõue AÕS § 80 alusel tähendab asja omaniku nõuet asja ebaseaduslikult valdava isiku vastu asja väljanõudmiseks omaniku valdusse, võivad vindikatsioonihagi esitada üksnes korteriomanik või – omanikud ühiselt. Korteriomandite reaalosadest väljapoole jäävate, s.o korteriomanikele kaasomandi mõttelistes osades kuuluvate ruumide valduse kaitseks võib esitada vindikatsioonihagi ka üks korteriomanikest, kuna tal on AÕS § 71 lõikest 4 tulenevalt ühise asja suhtes kolmandate isikute ees kõik omaniku õigused.¹³⁴

Kaasomandi eseme kasutamine peab olema tagatud kõigile kaasomanikele. KOS § 11 lõikest 3 ja AÕS § 72 lõikest 5 tulenevalt võib üks korteriomanikest rikkuda teise korteriomaniku kasutusõigust, kui see on vajalik rikkuja korteriomandi reaaloosa või kaasomandi eseme kahjustamise vältimiseks. Kollegium selgitab, et korteriomaniku poolt teiste korteriomanike kaasomandi eseme kasutusõiguse rikkumine võib olla põhjendatud üksnes selle tõttu, et rikkumine välistab korteriomaniku vara või kaasomandis oleva vara kahjustamise. Sellist vara kahjustamise ohtu tuleb käsitada rikkumist õigustava asjaoluna, mille esinemise tõendamise koormus lasub rikkujal. Ohu hindamisel ei oma tähtsust, kas ja kelle süül oht tekkis. Rikkumise õigustatuse hindamiseks tuleb kaaluda rikkumise raskust ja ähvardava ohu tõsidust.¹³⁵ Eeltoodust tulenevalt ei pruugi igasugune kaasomandiga seotud tegevus, mis piirab teiste kaasomanike õigusi asja suhtes, olla keelatud, vaid tuleb hinnata konkreetse juhtumi asjaolusid.

¹³³ Vadi 1996, lk 208.

¹³⁴ RKTKo 3-2-1-85-07.

¹³⁵ RKTKo 3-2-1-114-06.

Kõigi korteriomaniike ühine eesmärk on säilitada elamut ning tagada selle korrasolek. See on oluline, et elamu säilitaks elamiskõlblikkuse. Kaasomanikud peaksid elamu korrashoidu ühtemoodi panustama ning ehitustööde tegemise vajaduses peaks valitsema korteriomaniike konsensus. Seetõttu ei ole põhjendatud ehitustööde tellimine ilma teiste korteriomaniikega läbi rääkimata. Ei saa pidada mõistlikuks, et iga korteriomaniik ise otsustab majas võimalike tööde teostamise ja siis remondifondi rahade käsutamise üle. Vaid juhul, kui tegemist oleks hädaolukorra ärahoidmisega, võib otsuse vastu võtta üks kaasomanikest ilma korteriomaniike ühise otsuseta.¹³⁶

Kuivõrd eeltoodust selgus, et kaasomandi eseme üle ei tohi omavolitseda, ei tohi ka kasutada kaasomandi eset suuremas osas, kui see on mõtteliste osadena jaotatud. Kui mõttelist osa kasutatakse suuremas osas, on võimalik teistel kaasomanikel nõuda kasutuseelist.

Kolleegium on leidnud, et AÕS § 71 lg-t 2 tuleb tõlgendada laiendavalt nii, et selle sätte alusel on kaasomanikul õigus esitada teise kaasomaniku vastu, kes kasutab kaasomandi mõttelisest osast suuremat reaalosa, kasutuseeliste hüvitamise nõue. Kasutuseeliseks on ka see, kui üks korteriomaniikest kasutab oma kaasomandi mõttelisest osast suuremat pinda. Ka TSüS § 62 lg-st 4 tuleneb kaasomaniku õigus saada vilja kogu ajavahemiku eest, mil teine kaasomanik oma kaasomandi osast suuremat pinda kasutas.¹³⁷ Seega näiteks juhul, kui mõni kaasomanik kasutab mõttelisest osast suuremat pinda, kui on talle mõtteliselt kuuluv osa ühises elamus, on teistel kaasomanikel õigus igal juhul nõuda kasutuseelist. Kasutuseelise all on ilmselt mõeldud otsest tasu. Lähtudes kohtu seisukohast ei ole ilmselt ka oluline, et kaasomandi osast suuremat osa kasutav isik seeläbi ka ise mingisugust tulu saaks. Oluline on objektiivne fakt, et üks kaasomanikest kasutab teistele kaasomanikele kuuluvat vara.

Korteriomaniikud on omavahel horisontaalses suhtes ehk nad on võrdsel positsioonil. Seetõttu on kaasomanikel ka võrdne õigus kaasomandi eseme kasutamiseks ja võrdne õigus osaleda sellega seotud otsusprotsessides. Kuivõrd korteriühistu on sotsiaalne grupp ja grupi liikmete vaheline suhe vastab sotsiaalse suhte mõistele, tuleb kaasomandi esemega seotud tegevustes lähtuda eelkõige eesmärgipärasest ja kestvast ühistegevusest.

¹³⁶ VMKo 12.09.2008, 2-08-58854.

¹³⁷ RKTko 3-2-1-143-04.

3.5.2 Kaasomandi eseme koormamine kasutuslepinguga

AÕS § 74 sätestab, muuhulgas et kaasomandis oleva asja võib koormata üksnes kõigi kaasomanike kokkuleppel. Riigikohus on öelnud, et kaasomandis oleva asja koormamine kasutuslepinguga, omamata selleks kõigi kaasomanike nõusolekut, on kehtetu.¹³⁸ Seega juhul, kui üüritavad ruumid ei ole üürileandja reaalosa osa, ei tohi neid koormata kasutuslepinguga, kuivõrd tegemist on omavolilise tegevusega. Omavoliline tegevus väljub alati normi või reeglina kehtestatud piiridest ning toob kaasa negatiivse reaktsiooni teiste korteriühistu liikmete poolt.

Riigikohus on öelnud, et kui kaasomanikud on kokku leppinud ühise asja valdamises ja kasutamises, ei järeldu sellest, et kaasomanikud on kokku leppinud kaasomaniku õiguses koormata tema valduses ja kasutuses olevat asja või selle reaalosa. Küll võib kaasomanike kokkulepe valdamise ja kasutamise kohta sisaldada kaasomaniku õigust asja või selle reaalosa koormata. See, et kaasomanikud on nõus ehitise reaalosa kasutamisega kaasomaniku poolt, ei tähenda, et nad on nõus ka selle reaalosa rendilepinguga koormamisega. Reaalosa koormamises võivad kaasomanikud kokku leppida kasutuskorra kokkuleppes, samuti pärast reaalosa koormamist. Kokkuleppega on samaväärne kaasomanike heakskiit toimunud koormamisele.¹³⁹

Inimene peab paratamatult igapäevaselt alluma erinevatele reeglitele ja neid ka teadvustama. Teadvustamine sõltub sellest, kui üheseltmõistetavalt on reeglid esitatud. Korrastatud, loogilise struktuuriga, selgelt ja hästi tajutavalt „märgistatu“ ruum on kergemini tunnetatav, kiiremini omaks võetav ja sellest tulenevalt ka tõhusama regulatiivse toimega.¹⁴⁰ Teadvustamise oluliseks eelduseks on efektiivne teavitamistegevus, mille tagab grupisisene infovahetus, selgitamine, küsimuste esitamine ja neile vastamine. Eeltoodud Riigikohtu seisukohast lähtuvalt peaks juba kasutuskorra kokku leppimisel olema üheselt ja selgelt arusaadav, milline on korteriühistu liikme õiguste ulatus, et vältida hilisemat rahulolematust ja probleeme.

¹³⁸ RKTKo 3-2-1-85-07.

¹³⁹ RKTKo 3-2-1-90-03.

¹⁴⁰ Raska 2004, lk 55.

3.5.3 Korteriomandi reaalosa kasutamise piirangud

Korteriomandi reaalosa on mõttelisest osast eraldatud, kuid kaasomand ese lisab korteri reaalosa omandiõigusele mitmeid piiravaid aspekte. Jättes kõrvale eeltoodu, on korteri reaalosa eelkõige indiviidi kodu. Kodu ei ole ainult eluasemesse koondunud uhked või vähem uhked asjad ja tarbeesemed, vaid eelkõige elulaad ja vaimsus, mis loob perekonna kultuuri ja elu.¹⁴¹ Korter reaalosal on võrreldes kaasomandi osaga paratamatult suurem emotsionaalse väärtuse. Hoolimata sellest, ei tohi korteriomandi reaalosa kasutada viisil, mis rikuks teiste kaasomanike õigusi. Samuti peab korteriomani taluma oma korteris kolmandaid isikuid, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks.

Korteriomandi reaalosa on piiritletud, kuid KOS § 2 lg 2 järgi ei kuulu korteriomandi reaalosa hulka ehitised ja selle osad ega ehitise püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomani ühtseks kasutamiseks vajalikud seadmed, ka siis, kui need asuvad korteriomandi eseme reaalosa piires. Nii näiteks on Riigikohus asunud seisukohale, et soojussüsteem on tarbijapaigaldisena korteriomandite omanike kaasomandis.¹⁴² Kohtu hinnangul rikub ehituse käigus muudetud küttesüsteem kaasomanike õigusi ja tekitab neile kahju ning teistel kaasomanikel on õigus nõuda küttesüsteemi osa taastamist.¹⁴³ Kuigi korteriomandi reaalosa on piiritletud, tuleb arvestada asjaoluga, et ka reaalosas on esemeid, mis ei kuulu konkreetse korteriomani ainuomandisse. Korter reaalosas paiknevad esemed, mis ei kuulu ainuomandisse on näiteks elamut läbiv korsten, radiaatorid ning kõikvõimalikud torud ja juhtmed.

Lisaks kaasomandi esemete muutmisele on keelatud väljuda ka reaalosa piiridest ning seeläbi suurendada oma korteri reaalosa mõttelise osa arvelt. Juhul, kui korteriomani soovib ehitust laiendada mõttelisele osale, tuleb hinnata, kas ehitus on elamu oluline muutmine. Kui jah, siis ei või seda teha ilma kõigi kaasomanike kokkuleppeta ja kaasomaniku keeldumist kokkuleppest ei saa vaidlustada kohtus. Kui tegemist pole elamu olulise muutmisega, siis tuleb võtta seisukoht, kas ehitamise osas on kaasomanike kokkulepe või järeldub asjaoludest enamuse otsus, kellele kuulub ka suurem osa ühisest asjast.¹⁴⁴ Ka eluruumi kasutusotstarbe muutmiseks on vaja teiste korteriomani või korteriühistu nõusolekut.¹⁴⁵

¹⁴¹ I. Aimre, lk 144.

¹⁴² RKTko 3-2-1-144-08.

¹⁴³ RKTkm 3-2-1-18-12.

¹⁴⁴ RKTko 3-2-1-55-00.

¹⁴⁵ RKTkm 3-2-1-123-00.

Kuivõrd reaalsas paiknevad seinad moodustavad elamu osad, peab vaheseina osaliselt lammutamiseks olema kõigi kaasomanike nõusolek. Seda isegi juhul, kui tegemist ei ole kandva seinaga ja osaline lõhkumine ei ohusta elamu püsimist. Korterelamute suurus on väga varieeruv ning seetõttu on ka korteriühistu liikmete arv erinev. Korterelamuks loetakse ehitist, milles on vähemalt 3 korterit, kuid suuremates elamutes võib korterite arv ulatuda sajani. Korteriühistus, kus on üle saja liikme, võib nõusoleku saamine osutada raskeks kuna isikute vahel puuduvad pidevad vahetud kontaktid. Organisatsioonikäsitluses on leitud, et hea koostöövõimega on tavaliselt 8-16 liikmeline grupp. Suurim grupp, mille liikmed suudavad pidevalt vahetus omavahelises koostegEVuses olla on 12-liikmeline.¹⁴⁶ Kuna suurtes korterelamutes puudub majaelanike vahel pidev vahetu kontakt võib kõigi kaasomanike nõusoleku saamine osutada keeruliseks. Eeltoodust tulenevalt tuleks igal konkreetsel juhtumil hinnata asjaolusid ning kui ehitustegevus tõepoolest ei põhjusta hoone varisemist, naabruses olevate korterite deformatsiooni ning sellega ei kahjustata teisi korterelamu seadmeid, oleks mõistlik, kui ehitustöid võiks läbi viia ilma kõigi kaasomanike nõusolekuta ja piisavaks võiks lugeda ühes treikojas või naabruses elavate korteriomanike nõusolekut.

Nagu varasemalt mainitud on korteriomandi reaalsas tihedalt seotud kaasomandi esemest tulenevate piirangutega. Põhiseaduse § 32 lg 2 kohaselt on igaühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Omandipõhiõiguse funktsiooniks on tagada põhiõiguse kandjale vabadussfäär omandiõiguse ja omandiga sarnaneva varaliste õiguste valdkonnas ning võimaldada tal selle kaudu kujundada oma elu ise omal vastutusel. Eraomand on vabas ühiskonnas erainitsiatiivi põhialus.¹⁴⁷ AÕS § 68 lg 1 esimese lause kohaselt on omand isiku täielik õiguslik võim asja üle. Korterelamus on omandiõigusele seatud suured piirangud. Omaniku iseseisev tegutsemisvabadus on piiratud ning enamikes küsimustes peab valitsema kõigi kaasomanike konsensus. Eeltoodud näited reaalsas valitsemise piirangutes on mõistetavad, kui reaalsas tehtavad tööd ka reaalselt rikuksid teiste kaasomanike õigusi või halvendaksid nende elukvaliteeti. Samas ei saa pidada mõistlikuks, et alati ja igal juhul tuleb küsida kaasomanike nõusolekut. Seda eeskätt juhul, kui kaasomandi ese asub elamu reaalsas ning selle muutmine ei mõjuta teisi kaasomanikke. Sellisel viisil oleks ka korteriomanikele tagatud omandiõiguse vabadussfäär oma elu kujundamiseks.

Nagu varasemalt mainitud peab KOS § 11 lg 1 p 3 kohaselt korteriomanik võimaldama korteriomandi reaalsas kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks ning seeläbi tekkinud kahju tuleb omanikule hüvitada. Riigikohus on jaatanud,

¹⁴⁶ Vadi 1996, lk 203.

¹⁴⁷ Eesti Vabariigi põhiseaduse kommenteeritud väljaanna. Tallinn: Juura 2012, lk 390. Kättesaadav: <http://www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-32/>, 4. aprillil 2013. a.

et korteriomaniik on kohustatud töömehi oma korterisse lubama.¹⁴⁸ Üldine valdusesse sisenemise õigus on politseil vastavalt politsei ja piirivalveseaduse¹⁴⁹ § 7³⁸ ja § 73⁹, kuid korteriomandi puhul on valdusesse sisenemise õigust laiendatud. Võõraste isikute lubamine korteriomandi reaalosasse on alati seotud riskiga, et võõras isik võib mõne asja ebaseaduslikult omastada. Kuna korteriomandi reaalosa on eeskätt indiviidi kodu ning omab ülekantud tähenduses just emotsionaalset väärtust, on kodu koht, kus isik saab puhata ning tunda ennast mugavalt. Võõraste inimeste korterisse sisenemine võib häirida eelkõige isiku kodurahu.

¹⁴⁸ RKTko 3-2-1-38-05.

¹⁴⁹ Politsei- ja piirivalveseadus. - RT I, 26.03.2013, 12.

Kokkuvõte

Käesoleva magistritöö eesmärk oli hinnata, kui suures ulatuses on korteriühistu liikmete õigused iseotsustamiseks piiratud, millistest tegevusprintsipidest korteriühistu liikmed peavad lähtuma ning mil viisil korteriühistu tegevus on seotud ja mõjutatud erinevatest sotsiaalsetest teguritest.

Selleks, et töös toodud hüpoteese kontrollida ja eesmärke realiseerida, ei piisanud tühjadest oletustest vaid vaja oli teadmist, mida on võimalik tõestada ja põhjendada. Kuivõrd korteriomandiseaduse, korteriühistuseaduse ja asjaõigusseaduse kaasomandi kohta käivad normid on oma olemuselt küllaltki abstraktsed, andmata täit ülevaadet, millised juhtumid kuuluvad normi kohaldamisalasse, on just kohtupraktikal oluline roll nende normide tõlgendamisel. Läbi kohtupraktika on võimalik selgitada välja õigusnormide tegelik mõte. Kohtupraktika selgitab seaduse üldist mõtet ja otstarvet, mida arvestades võib anda normile kirjapandust laiendavama tõlgenduse.

Töö eesmärgini jõudmiseks esitas autor kolm hüpoteesi. Magistritöö esimeseks hüpoteesiks oli, et korterelamu kaasomanike õigused ja kohustused on tasakaalus. Immanuel Kanti teooria järgi peaksid õigused ja kohustused olema tasakaalus. Igale kohustusele vastab õigus ning igale õigusele vastab kohustus.¹⁵⁰ Kanti teooria õiguste ja kohustuste tasakaalust ilmestab hästi korteriühistu tegevust. Kaasomandi puhul on kõigil kaasomanikel kohustus osaleda ühise asja majandamises. Samamoodi on neil õigus nõuda, et kaasomanikud suhtuksid kaasomandi esemesse heaperemehelikult ning ei kuritarvitaks teiste kaasomanike õigusi. Igal kaasomanikul on õigus osaleda ühistu üldkoosolekul ja otsustada maja valitsemises tähtsust omavate küsimuste üle. Hea usu põhimõtte kohaldamine korteriühistu tegevuses tõstab esile õigusväliste normide tähtsuse, mis on samuti seotud õiguste ja kohustustega. Igal korteriühistu liikmel on õigus eeldada ja oodata, et majaelanike omavaheline suhe vastaks ühiskonnas aktsepteeritavatele käitumismallidele, kuid selleks peab ka üksiku korteriühistu liikme käitumine vastama üldiselt aktsepteeritavatele normidele. Korteriühistu liikmel on õigus nõuda, et tema suhtes ei oleks täitmiseks kohustuslik ebamõistlik ja liigselt koormav otsus, samuti on tal kohustus ka teiste liikmete olukorda arvestada ja lähtuvalt sellest võtta vastu õiglaseid ning mõistlikke otsuseid.

¹⁵⁰ A. D. Rosen. Kant's theory of justice. New York City: Cornell Paperbacks 1996, p 109.

Majanduskulud on vahetult seotud tarbitud teenuste hulga. Korterelamus on majanduskulude jaotamise üldreeglik korteri ruutmeetripõhine arvestus, mistõttu peab korteriomani tasuma arved vastavalt korteri reaalosa suurusele. Kulude jaotamise põhimõttes võib olla põhikirjaga erinevalt kokku lepitud. Riigikohus kinnitas, et korteriomani kohustus tasuda üldpõhimõtte järgi ka siis, kui korteri kasutamine on temast mitteolenevatel põhjustel takistatud. Korteriomani on õigus kasutada korteri reaalosa oma äranägemise järgi, kuid juhul, kui korteriomani seda teha ei saa, on temalt see õigus ära võetud. Kuivõrd korteri reaalosa kasutamine on piiratud, ei ole võimalik tarbida ka teenuseid, mille eest maksmist nõutakse. Eeltoodust tulenevalt ületavad kohustused oma kogumis korteriomani kuuluvaid õigusi. Samaselt on see ka korteri reaalosa kasutamise piirangutega. Korteriomani ei ole õigus kasutada korteri reaalosa viisil nagu ta seda ise soovib, sest paljudes tegevustes on kohustus arvestada naabrite õigustega.

Lepinguvabaduse põhimõte annab isikule õiguse otsustada, kellega ja mis tingimustel ta lepinguid sõlmib. Korterühistu liikmete otsustamisvabadus on piiratud, mistõttu ei laiene neile ka üleüldine lepinguvabaduse põhimõte. Lepingute sõlmimine korterühistus on alati seotud teiste kaasomanikega, sest lepinguid üldiste teenuste tarbimiseks saab sõlmida üksnes ühiselt. Kuigi korterühistu liikmel on õigus osaleda ühistu üldkoosolekul ja tal on õigus seal otsuseid endale positiivses suunas mõjutada, eeldab ühiste lepingute sõlmimine siiski kaasomanike konsensust ning vähemusse jäänud korteriomani peavad enamuse otsusega leppima.

Eeltoodut silmas pidades võib väita, et igast kohustusest tuleneb korterühistu liikmele mingi õigus. Eelkõige annab see korterühistu liikmele õiguse nõuda teistelt samataolist käitumist, muuhulgas peavad ka teised korteriomani arvestama erinevate piirangutega. Hoolimata sellest, on korterühistu liikme õigused võrreldes eramaja elanikega suuremalt jaolt siiski piiratud. Korterimandi omanikul ei ole ainuõigust kinnistusraamatusse kantud korterimandile selle mõiste klassikalises mõttes, sest õigus ise majandada ja otsustada korteri reaalosas tehtavate töö ulatuse osas on piiratud. Seega isegi asjaolu, et kaasomanik võib igal juhul nõuda teistelt samataolist käitumist, ei ole see õigus võrdustava õigusega ise otsustada oma tegevuse üle. Seetõttu on korteriomani kaasomanike ees rohkem kohustusi kui tal on iseotsustamiseks õigusi.

Magistritöö teiseks hüpoteesiks oli, et korterelamutes peab lähtuma ühistegevuse põhimõttest ning see laieneb ka korterimandi reaalosale. Korterühistu liige peab igal juhul ja alati arvestama teiste kaasomanikega. Ühistegevuse printsiip on korterühistutes läbiv. Nii peavad

kaasomanikud ühiselt võtma vastu otsuse korteriühistu asutamiseks ning kehtestama põhikirja. Kõik elamuga seotud olulisemad otsused tuleb võtta vastu üldkoosolekul, kus eelduslikult peaksid osalema kõik kaasomanikud. Kortere lamu säilitamine ning hooldamine on kaasomanike ühiseks huviks. Mõttelise osa koormamine, võõrandamine või kasutusotstarbe muutmine ei lubata ilma kõigi kaasomanike nõusolekuta. Ka korteriühistu lõpetamine toimub üldkoosoleku otsuse alusel. Kuivõrd kõige eeltoodu jaoks ei ole vajalik kaasomanike 100 %-list üksmeelt, on otsuste vastuvõtmine siiski seotud kas ühise kokkuleppe või enamuse otsusega ning vastu võetud otsused on vähemusele täitmiseks kohustuslikud.

Lähtudes sellest, et korteriomandi reaaloa on tihedalt seotud kaasomandi esemega, laieneb ühistegevuse põhimõte ka korteriomandi reaalosale. Korteri reaaloa kasutamisega ei tohi kahjustada teisi kaasomanikke. Alati tuleb korteri reaaloa kasutada viisil, mis ei häiriks ega segaks teisi elanikke. Kasutuskorraga võib piirata loomade ja võõraste isikute viibimise võimalust korteriomandi reaalsoas. Kasutuskorra vastuvõtmine eeldab aga kõigi kaasomanike kokkulepet. Samuti on ehitustegevus korteri reaaloa piirides piiratud kuna seinad, radiaatorid ja muud elamuga püsivalt seotud osad on omanike kaasomandis. Kui korteriomaniiku tegevus läheb vastuollu ühistegevuse printsiibiga, on liikmete ühise otsustamise tulemusena võimalik nõuda korteriomandi sundvõõrandamist. Lisaks kõigele eeltoodule, peab korteriomaniik lubama oma korterisse võõraid inimesi, kui see on vajalik kaasomandi säilitamiseks, mis omakorda on kõigi kaasomanike ühine huvi.

Juhindudes eeltoodust peab korteriühistus alati ja igal juhul lähtuma ühistegevuse printsiibist ning omavoliline tegevus on praktiliselt välistatud. Ühistegevuse printsiip laieneb ka korteriomandi reaalosale, mis eristab korteriomandit tüüpilisest ainuomandist asjaõigsusseaduse mõttes. Kuigi korteri reaaloa on piiratud ja eelduslikult peaks korteriomaniikul olema võimalik seal iseseisvalt majandada, ei ole see siiski täiesti tõsi. Enamikel juhtudel on ka korteri reaalosaga seotud tegevustes vajalik teiste kaasomanike nõusolekut, mistõttu ei ole korteriomaniikul täielikku võimu asja üle.

Kolmanda hüpoteesina esitas autor väite, et korteriühistute tegevus on seotud sotsiaalsetele gruppidele omaste aspektidega. Korteriühistute näol on eelkõige tegemist sotsiaalsete gruppidega. Kuivõrd korteriühistu on majaelanike ühendus, kelle eesmärgiks on ühistegevuse läbi elamu majandamine, võib seda jaatada. Korteriühistu on inimkooslus, mille asutamiseks ja toimimiseks on vaja inimesi, kelle on omavahel sotsiaalne suhe. Korteriühistu tegevuse reguleerimiseks tuleb arvestada erinevate sotsiaalsete normidega, sealhulgas õigusväliste normidega, mis on omased igasugusele inimestevahelisele suhtlusele. Kuivõrd sotsiaalne

grupp kehtestab ka omad reeglid, peab ka korteriühistu asutamisel vastu võtma põhikirja, mis on korteriühistu tegevuse reguleerimise ja korrastamise aluseks.

Iga inimene on omataoline ning inimeste isikuomadused erinevad. Üldjuhul on isikutel ise õigus otsustada, millisesse gruppi nad kuuluvad ja kuivõrd hästi nad sobituvad grupi teiste liikmete tõekspidamiste ja eesmärkidega. Korteriühistu sundliikmelisus ei anna inimesele võimalust oma grupikuuluvuse üle otsustada. Samuti ei saa ka korteriühistu oma liikmete sobivuse üle otsustada, kuivõrd korteri omandaja on automaatselt ka korteriühistu liige. Omavaheline läbisaamine ning heaolu korteriühistu liikmete hulgas on otseselt seotud korteriühistu tugevusega ja seeläbi ka eesmärkide realiseerimisega. Omavaheline läbisaamine ja korteriühistu tugevus on omakorda seotud grupi liikmete vastastikuse meeldivusega. Liikmete omavaheline mõjutamine ning allumine teiste liikmete survele, mille tõttu isik loobub oma tõekspidamistest, võib vähendada korteriomanike teotahet ning see omakorda vähendab korteriühistu eesmärkide saavutamist.

Kohtupraktika seisukohtade koosmõjus kujunes selge seisukoht, et korteriühistutes on läbivaks tegevusprintsipiks ühistegevus, mis välistab peaaegu täielikult võimaluse tegutseda omavoliliselt. Korteriomaniku õigused omandit vabalt vallata, kasutada ning käsutada on piiratud ning suuremas osas on kohustus arvestada teiste kaasomanike huvidega. Teoreetiline analüüs kinnitas, et korteriühistute näol on eelkõige tegemist inimühendusega, mis on tihedalt seotud ning mille tegevust mõjutavad erinevad sotsiaalsed aspektid.

Legal basis and operating principles in housing co-operatives

Summary

The aim of this master's thesis is to show how housing co-operatives manage the common areas of apartment buildings, how much apartment owners have to cooperate and how different social aspects affect housing co-operatives members. In order to reach the conclusion, the author has used empirical and theoretical analysis methods. The basis for an empirical analysis are the decisions of the Supreme Court of Estonia during the period of 2000 until 2013. The aim of empirical analysis was to review how housing co-operative members are required to act and what are the main principles in housing co-operatives. Social aspects that affect housing co-operatives, are based on theoretical analysis.

In 2011, official statistics show that, there were nearly 470 000 flat properties and 9500 housing co-operatives in Estonia. A lot of apartment buildings were built during the soviet era (1960s to 1980s), but the number of apartment buildings is growing and new buildings are taken into use. Therefore a large part of the Estonian population lives in apartment buildings.

Co-operatives in Estonia are relatively new, initially appearing during the first period of independence in 1918–1940. With the accession of independence in 1991, co-operatives began to flourish and were the first form of private enterprise. Housing co-operatives grew rapidly due to the vast privatisation program put in place by the State. The privatisation program, started at the beginning of the 1990s. The state owned properties and enterprises were all privatised in a very short period of time. The Estonian Co-operatives Act was adopted in 1992 and it has been on a constant renewal.

Today, the legal instruments for the co-op housing sector are The Non-profit Associations Act, The Apartment Associations Act, The Apartment Ownership Act and Law of Property Act (particularly common ownership part).

The apartment ownership consists of two parts: an individual ownership of physical share of the building and a share in the co-ownership of the rest of the building and the land. The third characteristic for the flat property is the owner's tie-membership of the organ administering an item of the co-property - housing co-operatives. The housing co-operative is a legal person and is regarded as a non-profit organization. The housing co-operative may be used only for

dwelling purposes and not for other types of premises. Housing co-operative shall be founded pursuant to the procedure prescribed in the Non-profit Associations Act on the basis of a majority resolution of the apartment owners.

Housing co-operatives are managed by a board of directors. The most important decisions are taken at the general meeting where the board of housing co-operative carries out the daily tasks. The principal rule is that decisions are made by a majority vote among the owners or by members agreement. The right to use a dwelling is connected with the membership. Housing co-operatives have compulsory membership, which means that if individual purchases apartment, he is automatically a member of co-operative.

The aim of the flat owners' unity is to assure the continuous administration of an item of the flat property. Each owner has the responsibility to take care of his own apartment, but also the general rules on neighbour relations apply to the owners. Relying on Estonian legislation and judgements of the Civil Law Chamber of the Supreme Court of Estonia, the author has come to an understanding that an apartment owner is required to maintain the physical share of the apartment ownership and upon use of the physical share and the object of common ownership, refrain from any activities, which effect on other apartment owners and exceeds the effects caused by normal use of the property. Also, co-owner is required to enable other persons to use the physical share of apartment ownership, if this is necessary for the maintenance of the object of common ownership. In the daily matters, co-owners are required to adopt operating rules. Operating rules are adopted by a agreement of all members.

Each owner has an exclusive right to use his physical share of the property, but in the other hand, owner must allow entrance to the apartment. Co-owner has the right to use the co-owned and individual part of the property as far as it does not interfere with the rights of other owners. Co-owner can use individual part of the building only if this does not hinder other co-owners. For example, co-owner is required to have approval of the other apartment owners, if he wants to too construction work in his individual apartment. Furthermore, a thing in common ownership may be transferred or encumbered, and a thing or its economic purpose may be significantly changed only by agreement of all co-owners.

For building management, co-owners have to conclude contracts. Through freedom of contract, individuals entail a general freedom to choose with whom to contract, whether to contract or not, and on which terms to contract. When the purpose of the contract is associated with common parts of the building, co-owner does not have a self-determination right on what

is the best option, because contracts are concluded when there is achieved a majority at a board meeting.

Co-owners have common right to apply to the court and housing co-operative has the right of representation. Even though, the right of representation does not come directly from legal acts, the Supreme court of Estonia, interpreting the laws, has on several occasions confirmed that.

All the foregoing confirms that co-owners rights to self-determination are in many cases subordinated to cooperative principle, which is housing co-operatives main operating principle.

Cooperative principle describes how people interact with one another. It is common for social groups. Housing co-operative is primarily a social group. In the social sciences a social group has been defined as two or more humans who interact with one another, share similar characteristics or intentions and collectively have a sense of unity. In housing co-operative the common intention is to assure the continuous administration of apartment building.

Usually social group exhibits some degree of social chosen and is more than a simple collection or aggregate of individuals, but housing co-operative do not have a right to decide how are chosen to be members, because co-op's have compulsory membership. Characteristics shared by members of a group may include interests, values, representations and ethnic or social background. Therefore, in housing co-operative it may vary and members may not get along with each other, which can hinder the achievement of housing co-operative common goal.

Social norms are group-held beliefs about how members should behave in a given context. Social norms have a way of maintaining order and are organizing groups. Social norms can be divided as legal and non-legal norms. Legal norms are generally binding rules of conduct issued by the state authority. That is why they are called formal norms. Norms can arise formally, where groups explicitly outline and implement behavioral expectations. For example, the foundation articles of housing co-operations. Although there are still a large number of norms people follow naturally and they are called non-legal norms. Non-legal norms have significant influence in housing co-operative. Firstly it is important that housing co-operative members take non-legal norms into account when they interact, because it is main communication standard. Secondly the principle of good faith is directly related to non-legal norms. In many cases housing co-operative board decisions can be partly or completely

annulled, if decisions are not consistent with the good faith principle and therefore unfair. Thirdly, as there are many rules what co-operatives must follow, there may be individuals how disregard them. If a group member does not follow a non-legal norm, then he may become labeled as a deviant. Individual, who routinely disobeys social norms, runs the risk of turning into the deviant. Deviants may be judged by other group members for their failure to adhere to norms.

Housing co-operative members have an impact to each other. Minority of members have to obey to majorities decisions, which can lead to changes of individual members opinions. Also it can give power to induce other members. For example, if housing co-operative board member tells flat owner, that one particular decision is valid and in accordance with the law, co-owner will believe him, because common owner thinks, board member has more knowledge about laws.

Empirical and theoretical analysis showed that the main operating principle in housing co-operatives is cooperative principle and housing co-operatives are exposed daily to various social aspects, which will affect the activities of the co-operative and its members.

Kasutatud kirjandus

1. Aimre, I. Sotsioloogia. Tallinn: Sisekaitseakadeemia kirjastus 2006.
2. Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2008.
3. Eesti elamumajanduse arengukava aastateks 2003-2008. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2003.
4. Eesti Vabariigi põhiseaduse kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2012. Arvutivõrgus: <http://www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-32/>, 04.04.2013. a.
5. Graf, E. M., Paul, M. Üldsotsioloogia. Pirgu Arenduskeskus 1997.
6. Heinlo, H., Kerner, R., Krusell, S. jt. Eesti statistika aastaraamat. Tallinn: Statistikaamet 2012.
7. Hess, B., Markson, E. W., Stein E. P. Sotsioloogia. Tallinn: OÜ Külim 2000.
8. Jaffe, A. J., Turner, B., Victorin, A. Property rights and privatisation in the Baltic countries. Nord 1995:25, The Nordic Council on Ministers. Copenhagen 1995.
9. Jõgi, P. Õigus ja eetika: teooriad õigusest ja õiglusest 20. sajandi õigusfilosoofias. Tallinn: Juura 1997.
10. Kaugia, S. Õigusnormide kohast eri kultuuriruumides. – Riigikogu toimetised 2002, nr 6.
11. Kaugia, S. Sotsiaalsete normide tunnetamine ja normiteadvus. - Õiguse sotsiaalsest olemusest ja toimest ühiskonnas. S. Kaugia (koost, toim). Avatar Holding OÜ 2009.
12. Kenkmann, P. Hälbekäitumine sotsioloogia vaatekohast. – Õigus. Psühholoogia. Sotsioloogia. Õppematerjale III. S. Kaugia (koost, toim). Tartu: MTÜ ÕPS Tartu Ühing 2003.
13. Korteriomandi- ja Korterühistuseaduse eelnõu seletuskiri. Justiitsministeerium 2011. Arvutivõrgus: <http://eelvoud.valitsus.ee/main#yv7ILICW>, 27.03.2013. a.
14. Kull, I., Käerdi, M., Köve, V. Võlaõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2004.
15. Lujanen, M. Legal challenges in managing privatized apartment buildings, Paper Lujanen 2009.
16. Mardi, U. Korterühistu käsiraamat. Tallinn: Ortwil 2010.
17. Mark, A. Õigus sotsiaalse ja poliitilise fenomenina. – Õiguse sotsiaalsest olemusest ja toimest ühiskonnas. S. Kaugia (koost, toim). Avatar Holding OÜ 2009.
18. Merusk, K., Koolmeister, I. Haldusõigus. Õpik Tartu Ülikooli õigusteaduskonna üliõpilastele. Tallinn: Juura 1995.
19. Narits, R. Konstitutsioonikohtute tänapäevastest töömeetoditest mandrieuroopaliku õiguskultuuri ja common law kui mõtlemisviiside lähenemise tingimustes. – Riigikogu toimetised 2008, nr 17.

20. Narits, R. Õiguse entsüklopeedia. Tallinn: Juura 2007.
21. Paal, K. Korteriomandiseaduse väljatöötamise alustest. – Juridica 2001, nr 4.
22. Paulsson, J. Private and common responsibilities for the management of condominiums - core-themes of land use politics. Hochschulverlag 2011. Arvutivõrgus: http://www.gdmc.nl/3dcadastres/literature/3Dcad_2010_11.pdf, 13.04.2013. a.
23. Pärna, P. Korteriomanike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. – Juridica 2011, nr 6.
24. Raska, E. Õiguse apoloogia. Sissejuhatus regulatsiooni sotsioloogiasse. Tartu: OÜ Fontese kirjastus 2004.
25. Raska, E. Õiglase õiguse probleemist. – Õiguse sotsioloogia olemusest ja toimest ühiskonnas – S. Kaugia (koost, toim). Avatar Holding OÜ 2009.
26. Rootamm-Valter, J. Korterühistu töö korraldamisest. Tallinn: kirjastus Vastus 2003.
27. Rosen, A. D. Kant's theory of justice. Cornell Paperbacks 1996.
28. Saare, K. Eraõigusliku juriidilise isiku õigussubjektsuse piiritlemine. Doktoritöö. Tartu: TÜ õigusteaduskond 2004. (Käsikiri Tartu Ülikooli õigusteaduskonna teabekeskuses).
29. Sepp, H. Korterühistuseadus ja korteriühistud. – Juridica 1997, nr 3.
30. Suhnjova, M. Parkimise kuldreeglid. - Korterühistute infoleht 2011, nr 36. Arvutivõrgus: <http://www.meiekodu.ee/est/artiklid/Parkimise-kuldreeglid-07102011>, 17.04.2013. a.
31. Vadi, M. Grupid organisatsioonis. Tartu: Tartu Ülikooli kirjastus 2001.
32. Vadi, M. Organisatsioonikäitumine. Tartu: Tartu Ülikooli kirjastus 1996.
33. Van der Merwe, C. The distribution of ownership in an apartment ownership or condominium scheme. – Georgia Journal of International and comparative law. University of Aberdeen 2004. Arvutivõrgus: <http://aura.abdn.ac.uk/bitstream/2164/43/1/040929-001.pdf>, 13.04.2013. a.
34. Virovere, A. Alas, R., Liigand, J. Organisatsioonikäitumine. Tallinn: OÜ Külim 2008.
35. Vicotrin, A., Lilleholt, K., Argale, D., Paal, K. Legal Framework of User-owned Dwellings in the Baltic Countries. – Nordic Council of Ministers. Copenhagen 2001.

Kasutatud õigusaktid

36. Asjaõigusseadus. 09.06.1993. – RT I 1993, 39, 590; RT I, 23.04.2012, 2.
37. Asunto-osakeyhtiölaki. 17.05.1991. – 17.5.1991/809.
38. Eesti Vabariigi põhiseadus. 28.06.1992. – RT I, 27.04.2011, 2.
39. Eesti Vabariigi riiklike ja munitsipaaleluruumide erastamise seadus. 16.04.1992. – RT 1992, 17, 247.
40. Eesti Vabariigi ühistuseadus. 27.08.1992. – RT 1992, 36, 477.
41. Ehitusseadus. 15.05.2002. – RT I, 25.05.2012, 22.
42. Elamuseadus. 23.04.1992. – RT 1992, 17, 254.
43. Eluruumide erastamise seadus. 06.05.1993. – RT I 1993, 23, 411.
44. ENSV elamukoodeks. 18.05.1983. - RT 1992, 17, 254.
45. Kaugkütteseadus. 11.02.2003. – RT I 2003, 25, 154.
46. Korteriomandiseadus. 23.03.1994. – RT I 1994, 28, 426; RT I, 25.05.2012, 18.
47. Endiste korteriühingute liikmete korterite tagastamise ja kompenseerimise seadus. 02.06.1993. – RT I 1993, 35, 546.
48. Korteriuhistuseadus. 27.06.1995. – RT I 1995, 61, 1025; RT I, 25.05.2012, 17.
49. Mittetulundusühingute seadus. 15.09.1993. – RT I, 18.12.2012, 30.
50. Politsei- ja piirivalveseadus. 06.05.2009. – RT I, 26.03.2013, 12.
51. Sotsiaalhoolekande seadus. 08.02.1995. - RT I, 18.04.2013, 6.
52. Tartu linna heakorra eeskiri. 14.03.2013 - Tartu LVKm nr 87.
53. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. 27.03.2002. – RT I, 06.12.2010, 12.
54. Völaõigusseadus. 26.09.2001. - RT I 2001, 81, 487.
55. Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus. 10.02.1999. – RT I 1999, 25, 363.

56. Wohnungseigentumsgesetz. – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. 15.03.1951. – 30.6.1959 101-3.

Kasutatud kohtupraktika

57. RKTkm 3-2-1-123-00.

58. RKTko 3-2-1-55-00.

59. RKTko 3-2-1-105-02.

60. RKTko 3-2-1-90-03.

61. RKTko 3-2-1-83-04.

62. RKTko 3-2-1-9-04.

63. RKTko 3-2-1-76-04.

64. RKTko 3-2-1-111-04.

65. RKTko 3-2-1-143-04.

66. RKTko 3-2-1-153-05.

67. RKTko 3-2-1-106-05.

68. RKTko 3-2-1-2-05.

69. RKTko 3-2-1-38-05.

70. RKTko 3-2-1-91-06.

71. RKTko 3-2-1-38-06.

72. RKTko 3-2-1-101-06.

73. RKTko 3-2-1-107-06.

74. RKTko 3-2-1-114-06.

75. RKTko 3-2-1-110-07.

76. RKTko 3-2-1-85-07.

77. RKTkm 3-2-1-12-08.

78. RKTko 3-2-1-144-08.

79. RKTkm 3-2-1-151-10.

80. RKTko 3-2-1-53-10.

81. RKTko 3-2-1-7-10.

82. RKTkm 3-2-1-149-10.

- 83. RKTko 3-2-1-137-10.
- 84. RKTko 3-2-1-38-11.
- 85. RKTko 3-2-1-28-11.
- 86. RKTko 3-2-1-116-11.
- 87. RKTko 3-2-1-50-11.
- 88. RKTko 3-2-1-48-11.
- 89. RKTko 3-2-1-161-12.
- 90. RKTkm 3-2-1-52-12.
- 91. RKTkm 3-2-1-187-12.
- 92. RKTkm 3-2-1-18-12.
- 93. VMko 2-08-58854.

Lisad

Lisa 1. Kasutatud kohtupraktika ülevaade

| Kohtuasja number | Hageja/avaldataja | Nõude olemus | Kohtu seisukoht | Kohtuotsuse resolutsioon |
|------------------|---|--|--|--|
| 3-2-1-123-00 | Allüürilevõtja | Rendilepingu tühisuse tunnustamise hagi; Ehitise kasutusotstarbe muutmine. | Ehitise kasutusotstarbe muutmiseks on vaja teiste korteriomanike või korteriühistu nõusolekut | Kassatsioonkaebus rahuldati osaliselt. Asi saadeti ringkonnakohtule uueks läbivaatamiseks. |
| 3-2-1-55-00 | Kaasomanik hagi kaasomaniku vastu | Kasutuskorra kindlaksmääramine. | Kasutuskorra kokkuleppe kindlaksmääramine kohtus on vajalik ainult juhul, kui puudub kaasomanike kokkulepe. Kui kasutuskorrast kinni ei peeta on õigus nõuda kasutuskorra rikkumise lõpetamist või kasutuskorrast kinnipidamist, mitte uue kasutuskorra kindlaksmääramist | Kassatsioonkaebus rahuldati. Asi saadeti ringkonnakohtule uueks läbivaatamiseks. |
| 3-2-1-105-02 | Korteriühistu hagi kaasomaniku vastu | Ruumi kasutusotstarbe muutmine. | Ruumide kasutusotstarbe muutmiseks on vajalik kaasomanike kokkulepe ning üksnes korteriühistu juhatuse otsusest ei piisa. | Kassatsioonkaebus rahuldati. Asi saadeti ringkonnakohtule uueks läbivaatamiseks. |
| 3-2-1-90-03 | Kolmanda isiku kaebus | Kaasomandi eseme rendilepinguga koormamine. | Kaasomandi eseme ja reaalse koormamiseks on vajalik kõigi kaasomanike kokkulepe. Kasutuslepinguga koormaja ei saa samal ajal olla kahjustatud pooleks, kui ta nõustus lepingu sõlmimisega. Teistel kaasomanikel on õigus nõuda oma õiguste kaitset. | Kassatsioonkaebus rahuldati osaliselt. |
| 3-2-1-83-04 | Korteriühistu hagi kaasomaniku vastu | Majanduskulude tasumise nõue ja sundvõõrandamine. | Korteriühistul on õigus esitada korteriomanike eest hagi. Sundvõõrandamise otsuse vastuvõtmiseks on nõutav, et korteriühistu üldkoosolekul osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole kaasomandi osadest ja otsuse poolt on enamus üldkoosolekul osalejatest. Majanduskulude tasumisega viivitamine peab olema tõendatud. | Kassatsioonkaebus rahuldati. Asi saadeti ringkonnakohtule uueks läbivaatamiseks. |
| 3-2-1-9-04 | Korteriühistu hagi kolmanda isiku vastu | Nõue ehitustööde ettevõtte vastu võla väljanõudmiseks. Korteriühistu esindusõigus. | Korteriühistul on õigus esitada hagi korteriomanike eest ka juhul, kui ehitustööde eest tasusid korteriomanikud iseseisvalt. | Kassatsioonkaebus rahuldati. Asi saadeti ringkonnakohtule uueks läbivaatamiseks. |

| | | | | |
|--------------|--|--|---|--|
| 3-2-1-76-04 | Korteriühistu hagi korteriomaniku vastu | Soojusenergia võlgnevuse ja korteri keskküttesüsteemi taastamise kohustamise nõue. | Kohus kinnistas korteriühistu esindusõigust ka juhul, kui üks kaasomanik rikub teiste kaasomanike õigusi. Majanduskulude tasumine on kõigi kaasomanike kohustuseks. Kaasomanik ei tohi rikkuda teiste kaasomanike õigusi reaalses kasutamisel. | Kassatsioonkaebus rahuldati osaliselt. Asi saadeti ringkonnakohtule uueks läbivaatamiseks. |
| 3-2-1-111-04 | Kaasomanike hagi soojusenergia teenust pakkuva ettevõtte vastu | Nõue ettevõtte kohustuse täitmisele sundimiseks ja lepingute sõlmimiseks. | Võrguettevõtja ei ole kohustatud sõlmima iga korteriomanikuga eraldi lepingut. Lepingute sõlmimiseks korteriomanikud sõlmima ühiselt. | Kassatsioonkaebus rahuldati. |
| 3-2-1-143-04 | Kaasomaniku hagi teise kaasomaniku vastu | Nõue kaasomaniku õiguste rikkumise kõrvaldamiseks. Kaasomandi lõpetamise nõue. | Kaasomandi lõpetamise nõudes tuleb kaasata kõik kaasomanikud. Kaasomandi lõpetamise viisid tuleks hagiavalduses esitada alternatiivselt. Kaasomandi osast suurema pinna kasutamisel tuleb maksta kasutuseelist. | Kassatsioonkaebus rahuldati osaliselt. Asi saadeti maakohutule uueks läbivaatamiseks. |
| 3-2-1-153-05 | Kaasomaniku hagi korteriühistu vastu | Korteriühistu üldkoosoleku otsuse osaliselt tühistamise nõue. Korteriühistu liikmelisus. | Korteriühistu liikmeks loetakse kõik korteriomanditeks jagatud kinnisasja korteriomanikud. Elamusisene küttesüsteem ei kuulu ühegi korteriomandi hulka ning on kaasomandis. Korteriühistu liige on kohustatud täitma korteriühistu seaduslikke otsuseid. Kui üldkoosoleku otsust ei vaidlustata, on see täitmiseks kohustuslik. | Kassatsioonkaebus jäeti rahuldamata. |
| 3-2-1-106-05 | AS Narva Vesi hagi korteriühistu vastu | Võla väljamõistmise hagi. | Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseaduse all mõeldakse korteriomandite all kinnistu alust maatükki, mitte iga korteriomandit eraldi. Kaasomanikud on lepingu pooleks ühiselt. Kui elamus on loodud korteriühistu, võib lepinguid sõlmida ka üksnes korteriühistu. | Kassatsioonkaebus rahuldati osaliselt. Asi saadeti ringkonnakohtule uueks läbivaatamiseks. |
| 3-2-1-2-05 | Kaasomaniku hagi korteriühistu vastu | Üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamine. Sundvõõrandamise võimalikkus. | Korteriomandiseaduse § 14 järgi on teistel korteriomanikel oma kohustusi korduvalt rikkunud korteriomaniku suhtes õigus nõuda temalt oma korteriomandi võõrandamist. Sisuline vaidlus korteri sundvõõrandamise vajalikkuse üle lahendatakse kohtus korteriomaniku või | Kassatsioonkaebus jäeti rahuldamata |

| | | | | |
|--------------|--|---|--|--|
| | | | korteriühistu hagi alusel võõrandamiseks kohustamiseks. | |
| 3-2-1-38-05 | Kaasomaniku hagi teise kaasomaniku vastu | Surveproovi tagajärjel tekkinud kahju hüvitamise nõue | Korteriomaniku kohustus hoiduda teistele korteriomanikele kahju tekitamisest on reguleeritud korteriomandiseaduse sätetega ja teisi hüvitusnõude aluseid ei kohaldata. Korteriomanik ei vastuta ainuiskuliselt keskküttesüsteemi korrasoleku eest. Ka teistel korteriomanikel on hea usu põhimõttes tulenev kohustus teha omalt poolt kõik, et kaasomandile kahju ei tekiks. | Kassatsioonkaebus rahuldati osaliselt. Asi saadeti ringkonnakohtule uueks läbivaatamiseks. |
| 3-2-1-91-06 | Maja hooldaja hagi korteriomanik vastu | Kolimise käigus kaasomandi esemele tekkinud kahju hüvitamine. | Deliktiõigusliku nõude saavad esitada kaasomanikud üksnes ühiselt või korteriühistu. Juhul, kui hooldusfirma teeb kaasomandi esemele parandustöid, võib VÕS § 1018 eelduste täitmisel olla tegemist käsundita asjaajamise juhtumiga. | Kassatsioonkaebus jäeti rahuldamata. |
| 3-2-1-38-06 | Kaasomaniku kaebus korteriühistu vastu | Korteriühistu üldkoosolekul liikmete esindusõigus. | Üldkoosolekul võib osaleda ühistu liige või tema esindaja. Esindajaks võib olla korteriomaniku abikaasa, täisealine perekonnaliige, korteri kaasomanik või teine ühistu liige. Muid isikuid, kes võiksid korteriomandi omanikku esindada korteriühistu üldkoosolekul, see paragrahv ette ei näe. Kolleegium selgitas, et ka liisinguandjat võib üldkoosolekul osaleda. Üldkoosoleku otsuse hilisem heakskiitmine ei tähenda, et isikut saaks lugeda üldkoosolekul osalenuks. | Kassatsioonkaebus rahuldati. |
| 3-2-1-101-06 | Kaasomanike hagi korteriühistu vastu | Korteriühistu sundlõpetamise võimalikkus. | Korteriühistu on korteriomanike loodud mittetulundusühistu ning ehitise kaasomanikud ei saa korteriühistut asutada. Mittetulundusühingu nimi ei tohi olla eksitav, nii näiteks ei tohi olla ühingu nimeks "korteriühistu", kui see ei vasta korteriühistuseaduse nõuetele. Kui korteriühistu asutamisel rikuti seadust sellega, et asutamiskoosolekul osalejate | Kassatsioonkaebus rahuldati. |

| | | | | |
|--------------|--|--|--|---|
| | | | nimekirjal olevad allkirjad ja koosoleku protokolli võltsiti võib tegemist olla ühistu sundlõpetamist kohustava olukorraga. | |
| 3-2-1-107-06 | Korteriühistu hagi kaasomaniku vastu | Korteri sundvõõrandamise nõue. | Korteriomandi võõrandamisele sundimine on äärmuslik abinõu, mille kasutamiseks tuleb tuvastada vajalike eelduste olemasolu. Võlgnikku kohustatakse korterit võõrandama, kui ta on vähemalt kuue kuu majanduskulude tasumisega viivitanud üle kolme kuu, Oluline on teha kindlaks igakuine võlgnevus. | Kassatsioonkaebus rahuldati. Asi saadeti uueks läbivaatamiseks ringkonnakohtule. |
| 3-2-1-114-06 | Kaasomaniku hagi teise kaasomaniku vastu | Kaasomandi kasutusõiguse rikkumise nõue. | Kollegium selgitab, et korteriomaniku poolt teiste korteriomanike kaasomandi eseme kasutusõiguse rikkumine võib olla põhjendatud ka üksnes selle tõttu, et rikkumine välistab kostja vara või poolte kaasomandis oleva vara kahjustamise. Kaasomanikul on vastavalt AÕS § 72 lõikele 4 õigus teha asja säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste kaasomanike nõusolekuta, kuid ta võib teistelt kaasomanikelt nõuda asja säilitamiseks vajalike kulutuste hüvitamist võrdeliselt nende osadega. Ehitise amortiseerunud veetorustiku remontimine on vajalik toiming AÕS § 72 lg 4 mõttes. | Kassatsioonkaebus rahuldati. |
| 3-2-1-110-07 | Korteriühistu hagi kaasomaniku vastu | Korteri sundvõõrandamise nõue. | Korteriomandi võõrandamise nõue on omandiõiguse puutumatus tõttu äärmuslik abinõu, mistõttu tuleks välistada kergekäeliselt ebameeldivast elanikust vabanemise võimalus. Kohus peab analüüsima kõiki asjaolusid ja tõendeid, mille alusel korteriühistu liikmelt korteri sundvõõrandamist nõutakse. | Kassatsioonkaebus rahuldati. Asi saadeti ringkonnakohtule uuesti läbivaatamiseks. |
| 3-2-1-85-07 | Kaasomaniku ja korteriühistu hagi kolmanda isiku vastu | Kaasomandi eseme ebaseaduslikust valdusest väljanõudmise hagi. | Vindikatsioonihagi esitamise õigus on eseme omanikul, kuivõrd korteriühistu ei ole kaasomandi eseme omanik, puudub tal vindikatsiooninõue, kuid nõude võib esitada VÕS 1055 lg 1 alusel. Korteriühistu võib aga | Kassatsioonkaebus rahuldati. Asi saadeti uueks läbivaatamiseks maakohtule. |

| | | | | |
|--------------|---|--|--|---|
| | | | esitada hagi korteriomani ke esindajana. | |
| 3-2-1-12-08 | Kaasomanikud | Kandeavaldus kinnisasja kaasomandi kasutuskorra kinnistusraamatusse kandmiseks. | Kaasomanike kokkulepped kaasomandis oleva asja valdamise ja kasutamise kohta kehtivad esmajoones üksnes nende kaasomanike suhtes, kes on kaasomanikud lepingu sõlmimise ajal. Kinnisasja kaasomanike enamuse otsuseid ei saa kaasomanike eriõigusjärglaste suhtes kohustuslikuks muuta ka kinnistusraamatu kande vahendusel. | Määruskaebus jäeti rahuldamata. |
| 3-2-1-144-08 | AS Pärnu Soojus hagi korteriühistu ja kaasomanike vastu | Elamus asuva soojussõlme ebaseadusliku kasutamisega tekitatud kahju hüvitamise nõue. | Soojussõlm on tarbijapagaldisena kinnisasja oluline osa. Soojussõlm teenib üksnes selle elamu kasutamise huve, kus soojussõlm asub. Seega on soojussõlm vajalik ainult selle korterelamu korteriomandi omanike huvides, kelle kinnisasjal soojussõlm asub, mitte aga avalikes huvides, s.o kaugküttevõrgu toimimiseks teiste tarbijate huvides. Eeltoodu järgi ei saa soojussõlme käsitada soojusenergiat pakkuvale ettevõttele kuuluva tehnorajatisena. | Kassatsioonkaebus jäeti rahuldamata. |
| 3-2-1-151-10 | Kaasomaniku avaldus | Kaasomaniku avaldus parkimiskorra kindlaksmääramiseks. | Kolleegium leiab, et korterelamut teenindaval maal korteriomani ke parkimiskohtade kindlaksmääramine on käsitatav kaasomandi kasutuskorra kindlaksmääramisena. Korteriühistu majandustegevus ei ole samastatav kaasomanike kokkuleppega. Parkimiskorra kindlaksmääramiseks on vajalik kaasomanike kokkulepet. | Määruskaebus rahuldati. Parkimiskorra kindlaksmääramise määruskaebus saadeti maakohtule menetlusse võtmise otsustamiseks. |
| 3-2-1-53-10 | Korteriühistu hagi kaasomaniku vastu | Majanduskulude väljanõudmise hagi. | Majanduskulude suuruse kindlaksmääramiseks on korteriühistul vaja esitada raamatupidamisdokumendid. Korteriühistul on kohustus tõendada, kui suur on kokku korteriühistu kõigi eluruumide ja mitteiluruumide pindala ja selle liikme eluruumi või mitteiluruumi pindala, | Kassatsioonkaebus rahuldati. Asi saadeti uueks läbivaatamiseks maakohtule. |

| | | | | |
|--------------|--|---|---|--|
| | | | kellelt majanduskulude tasumist nõutakse. | |
| 3-2-1-7-10 | Kaasomaniku avaldus | Kasutuskorra kindlaksmääramise avaldus. | Kohus lahendab hagita menetluses korteriomaniku avalduse alusel asja, mis tuleneb korteriomanike ühisusest ja kaasomandi eseme valitsemisest ning puudutab korteriomanike omavahelisi õigusi ja kohustusi. Kaasomanike kokkuleppega saab reguleerida kõiki kaasomanike tegevusi kaasomanike ühiskasutuses olevates ruumides. Muuhulgas ka lemmikloomade pidamine ühiskasutatavates ruumides ja kolmandate isikute lubamine ühiskasutuses olevatesse ruumidesse, kuidas kaasomanikud jagavad kaasomandi kasutamisest tekkivaid kulusid ning korraldavad omavahelisi suhteid. | Määruskaebus rahuldati osaliselt. Asi saadeti tühistatud osas maakohtule uuesti läbivaatamiseks. |
| 3-2-1-137-10 | Kaasomaniku kaebus kaasomaniku vastu | Kaasomandi mõttelisest osast suurema osa kasutamise eest hüvitise nõudmine. | Riigikohus jaatas kasutuseeliste väljamõistmise võimalikkust. AÕS § 71 lg-t 2 tuleb tõlgendada laiendavalt nii, et selle sätte alusel on kaasomanikul õigus esitada teise kaasomaniku vastu, kes kasutab kaasomandi mõttelisest osast suuremat reaalosa, nõue kasutuseeliste hüvitamiseks. Hea usu põhimõttega on vastuolus kasutuseelise nõue juhul, kui üks kaasomanikest täitis kokkuleppest tulenevat kohustust ja ehitas plaanitud juurdeehituse valmis ning teine kaasomanik seda ei teinud. Hea usu põhimõttega on vastuolus see, et ühe kaasomaniku nõude alus on tekkinud temast endast tuleneva rikkumise tagajärjel. | Kassatsioonkaebus jäeti rahuldamata. |
| 3-2-1-149-10 | Kaasomaniku avaldus kasutuskorra määramiseks | Kasutuskorra kindlaksmääramise avaldus. | Riigikohus selgitas korteriühistu liikmelisust ning leidis, et liikmeks astumiseks ei ole vaja esitada tahteavaldusi. Riigikohus selgitas, et kaasomandi esemest alusetult tulu saades, on teistel õigus kasutuseelisele. | Määruskaebus rahuldati osaliselt. Asi saadeti maakohtule uueks läbivaatamiseks. |

| | | | | |
|--------------|--|--|---|--|
| | | | Lisaks analüüsi kasutuskorra kindlaksmääramise olemust ning selle võimalikkust kohtust. | |
| 3-2-1-38-11 | Korteriühistu hagi korteriomani ke vastu | Korteriühistu üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamise nõue. | KOS § 19 lg 2 kohaselt on üldkoosolek otsustusvõimeline, kui sellel osalevatele korteriomani kele kuulub üle poole kinnistusraamatusse kantud kaasomandiosadest. KOS § 19 lg 3 kohaselt, kui üldkoosolek on KOS § 19 lg 2 järgi otsustusvõimeline, kutsub valitseja kokku uue üldkoosoleku, kes on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata. Kui korteriomani kud on sõlminud teenuste osutamise lepinguid ühiselt, saavad nad lepingust tulenevaid nõudeid esitada üksnes ühiselt. Korteriomandiseadusest ei tulene, et vaid mõni korteriomani saaks ilma teiste korteriomani ke volitusega esindada kohtus kõiki teisi korteriomani ke. | Määruskaebus rahuldati. Kaebus saadeti ringkonnakohtule menetlusse võtmise otsustamiseks. |
| 3-2-1-28-11 | Kaasomani ke hagi korteriühistu vastu | Üldkoosoleku otsuse kehtetuks tunnistamise nõue. | Korteriühistu võib põhikirjaga pindalapõhisest arvestusest kõrvale kalduda, kuid selleks, et jagada majandamiskulud korteriomani ke vahel võrdselt, peab olema korteriühistu põhikirjas endas konkreetselt sätestatud, missugused kulutused jaotatakse erinevalt seaduses sätestatud. Kui põhikirjasäte on vastuolus seaduses sätestatuga, kohaldatakse seaduses sätestatud. Samuti ei ole välistatud, et põhikirjas sätestatud erinev kulude jaotamise põhimõte võib olla vastuolus hea usu põhimõttega. | Kassatsioonkaebus rahuldati osaliselt. Asi saadeti ringkonnakohtule uueks läbivaatamiseks. |
| 3-2-1-116-11 | Korteriühistu kaebus kaasomani ke vastu | Nõue torustiku vahetamise võimaldamiseks. | Küttetorustik kuulub korteriomani ke kaasomandisse, sõltumata sellest, kas see läbi mõne korteri reaalosa. Küttetorustiku vahetamise küsimust võib otsustada üldkoosolek | Kassatsioonkaebus jäeti rahuldamata. |

| | | | | |
|--------------|---|---|--|--|
| | | | <p>häälteenamusega. Korteriomaniik peab taluma oma korteris ehitustööd ning see ei saa olla vastuolus heade kommetega. Kaasomanikel on õigus otsustada, kuidas kaasomandis oleva varaga käituda. Üldkoosoleku otsus võib olla vastuolus heade kommetega, kui see on mõne liikme suhtes ebaproportsionaalne. Küttesüsteemi vahetamist saab lugeda vajalikuks kulutuseks ning eseme säilimiseks vajalikke toiminguid võib teha ka ilma teiste korteriomaniike nõusolekuta. Korteriomaniikul on õigus keelduda ehitustööde tegemisest enne, kui sellega tekkinud kulutused on hüvitatud või hüvitamine on kindel.</p> | |
| 3-2-1-50-11 | Kaasomaniku kaebus korteriühistu vastu | Korteri küttesüsteemi taastamise nõude kehtetuks tunnistamine. | <p>Ühisest küttesüsteemist eraldumiseks on vajalik teiste kaasomanike nõusolek. Kõigi kaasomanike nõusolekut on vaja ka endise küttesüsteemi taastamiseks. Korteriühistu otsuse ebaselge sõnastus ei ole otsuse tühisuse aluseks.</p> | Kassatsioonkaebus rahuldati. Asi saadeti ringkonnakohtule uueks läbivaatamiseks. |
| 3-2-1-48-11 | Korteriühistu hagi kaasomaniku vastu | Majanduskulude tasumise nõue. | <p>Korteriühistu saab nõuda korteri võõrandajalt võlga, mis on tekkinud tema korteriomandi omanikuks oleku ajal. Sellel ajavahemikul tekkinud võlga saab korteriühistu nõuda aga ka KÜS § 7 lg-st 3 tulenevalt korteriomandi omandajalt. Korteri võõrandaja ja omandaja on solidaarvõlgnikud.</p> | Kassatsioonkaebus jäeti rahuldamata. |
| 3-2-1-161-12 | Ergo Kindlustus AS hagi korteriühistu vastu | Elamu hoovis toimunud kahjujuhtumi eest tasutud hüvitise väljanõudmine korteriühistult. | <p>Maja katuselt lume ja jää eemaldamise ja autoomanike hoiatamise kohustus lasub elamu korteriomaniikel tulenevalt üldisest käibekohustusest, st kohustusest tegutseda omi õigusi kasutades viisil, mis ei kahjusta teisi isikuid. Elamu omanike asutatud korteriühistul ei ole hea usu põhimõttest tulenevat üldist käibekohustust eemaldada maja katuselt lumi ja jää.</p> | Kassatsioonkaebus jäeti rahuldamata. |
| 3-2-1-52-12 | Korteriühistu hagi | Majanduskulude | Erireeglite puudumisel saab | Määruskaebus |

| | | | | |
|--------------|--------------------------------------|--|--|---|
| | kaasomaniku vastu | väljamõistmine kaasomanikult. | seega kogu maja elektritarbimist lugeda korteriomanike ühiseks kuluks. Kuigi selle jagamine korterite vahel, lähtudes nende elektritarbimisest (arvestinäitude alusel), peaks olema samuti ette nähtud korteriühistu põhikirjas, möönab kolleegium, et selline iseenesest mõistlik kulujaotus võib olla välja kujunenud ka ühistu liikmete üldkoosoleku otsuste alusel või tavana. Korteriühistu saab jagada üksnes tekkinud kulusid. Korteriomanikul on õigus keelduda tasumast üldelektri eest rohkem, kui temalt võiks vastavalt korteri suurusele nõuda. | rahuldati. Asi saadeti ringkonnakohtule menetlusse võtmise otsustamiseks. |
| 3-2-1-187-12 | Kaasomaniku hagi korteriühistu vastu | Korteriomandi sundvõõrandamise nõude kehtetuks tunnistamine. | Korteriomandi kasutamise takistus korteriühistust tingitud põhjustel, ei vabasta korteriomanikku majanduskulude kandmise kohustusest ning sellekohane üldkoosoleku otsus ei ole vastuolus heade kommetega. Kui korteriomanik on korduvalt rikkunud teise korteriomaniku suhtes oma kohustusi ja kui korteriomanikud ei pea tema ühistusse kuulumist enam võimalikuks, võivad nad nõuda, et ta oma korteriomandi võõrandab. Kõik korteriühistu liikmed on ühtlasi korteriomanikud, siis on võõrandamise otsuse vastuvõtmiseks ühistu üldkoosolekul nõutav, et korteriühistu üldkoosolekul osalevatele korteriomanikele kuulub üle poole kaasomandi osadest ja otsuse poolt on enamik üldkoosolekul osalejatest. | Määruskaebus rahuldati. Asi saadeti menetluse jätkamiseks maakohtule. |
| 3-2-1-18-12 | Korteriühistu hagi kaasomaniku vastu | Korteriühistu esindusõigus. | Kolleegium rõhutab korteriühistu õigust oma nimel kohtulikult maksma panna ühistu liikmetest korteriomanike ühiselt kuuluvaid nõudeid nii kolmandate isikute kui ka korteriühistu liikmete vastu. Elamu majandamine kõikide kaas- või korteriomanike ühistes huvides peaks toimuma võimalikult ühtemoodi ning olema ka | Määruskaebus rahuldati. Asi saadeti ringkonnakohtule uueks läbivaatamiseks. |

| | | | | |
|------------|--------------------------------------|---|---|---|
| | | | õiguslikus mõttes järjepidev. | |
| 2-08-58854 | Kaasomaniku hagi korteriühistu vastu | Hagi remonttööde maksumuse väljanõudmiseks. | Ringkonnakohus leidis, et kuivõrd korterelamu gaasisüsteem on korteriomanike kaasomandis, on gaasilekke kõrvaldamiseks vajalik pöörduda esmalt korteriühistu poole. Gaasipüstaku remonttööde tellimine ei ole võimalik ilma teiste kaasomanikega läbi rääkimata. See oleks võimalik vaid juhul, kui tegemist on hädaolukorraga. | Ringkonnakohus jättis hagi rahuldamata. |

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina _____ Kristiina Feldman _____

(*autori nimi*)

(sünnikuupäev: _____ 25.10.1989 _____)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Korteriühistute tegevuse seaduslik alus ja tegevusprintsüübid _____

(*lõputöö pealkiri*)

mille juhendaja on _____ Silvia Kaugia _____,

(*juhendaja nimi*)

1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, 6. mail 2013. a